

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«НОВГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ ЯРОСЛАВА МУДРОГО»

На правах рукописи

Третьяков Владимир Александрович

**ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОЕ СТИМУЛИРОВАНИЕ
ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
В РЕГИОНАЛЬНОМ РАЗВИТИИ**

Диссертация на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Специальность 5.2.3 – Региональная и отраслевая экономика
(региональная экономика)

Научный руководитель:
доктор экономических наук, доцент
Киварина Мария Валентиновна

Великий Новгород – 2026

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И РОЛЬ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНА	17
1.1 Регион и его социально-экономическое развитие: понятие, сущность, факторы	17
1.2 Инвестиционно-строительный комплекс как объект регионального анализа.....	37
1.3 Методологические подходы формирования механизма стимулирования строительства: отечественный и зарубежный опыт	56
1.4 Научно-методическая проблема оценки влияния стимулирования ИСК на развитие региона	66
ГЛАВА 2 АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО- СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА И ЕГО ВЛИЯНИЯ НА РАЗВИТИЕ РЕГИОНА	77
2.1 Оценка текущего состояния инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области	77
2.2 Анализ социально-экономических эффектов развития регионального инвестиционно-строительного комплекса	93
2.3 Проблемы и ограничения развития инвестиционно-строительного комплекса в Ленинградской области	117
ГЛАВА 3 МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОГО СТИМУЛИРОВАНИЯ ИСК В ЦЕЛЯХ СБАЛАНСИРОВАННОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА.....	127

3.1 Концептуальная модель оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие.....	127
3.2 Методика диагностики и количественной оценки воздействия инвестиционно-строительного комплекса на развитие региона.....	131
3.3 Разработка механизма дифференцированного стимулирования регионального ИСК	140
3.4 Модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК: от отраслевого роста к сбалансированному развитию.....	159
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	182
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	185
ПРИЛОЖЕНИЕ А	213
ПРИЛОЖЕНИЕ Б.....	215
ПРИЛОЖЕНИЕ В	217
ПРИЛОЖЕНИЕ Г	224
ПРИЛОЖЕНИЕ Д	227
ПРИЛОЖЕНИЕ Е.....	228
ПРИЛОЖЕНИЕ Ж.....	229

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. В условиях усиления межрегиональной асимметрии и поиска новых источников экономического роста, инвестиционно-строительный комплекс (ИСК) перестает рассматриваться исключительно как отрасль, обеспечивающая создание основных фондов, и приобретает статус ключевого системного интегратора, чье влияние на социально-экономическую динамику территорий носит комплексный мультипликативный характер. В настоящее время потенциал ИСК как инструмента сбалансированного развития остается нереализованным в полной мере в силу применения унифицированных подходов к его регулированию и лишь фрагментарного учета разнородности российских регионов по уровню развития, структуре экономики и характеру накопленных ограничений.

С теоретической точки зрения актуальность темы обусловлена незавершенностью разработки концептуальных основ, связывающих отраслевое развитие региона со стратегией пространственного роста. Традиционные теории регионального развития (полюсов роста, диффузии инноваций, новая экономическая география) хотя и признают роль вложений в инфраструктуру, не предлагают четкого методологического инструментария для управления инвестиционно-строительным комплексом как каналом распространения положительных экстерналий и структурных изменений в регионе. Существующие модели оценки влияния ИСК на региональное развитие, как правило, ограничиваются расчетом прямого вклада комплекса в ВРП и занятость, не принимая во внимание более сложные социальные эффекты и последствия. Это создает научный пробел, требующий разработки целостной концепции, рассматривающей ИСК как подсистему региональной экономики, взаимодействующей с институциональной средой, рынком труда и социальной инфраструктурой. Особую значимость приобретает проблема поиска дифференцированных инструментов стимулирования ИСК, учитывающих

многокритериальную типологию российских регионов и специфику их пространственного развития.

Актуальность исследования также определяется рядом проблем, с которыми сталкивается российская пространственная политика в настоящее время. Во-первых, усиливается поляризация социально-экономического пространства, динамика роста крупных городов и окружающих их областей сопровождается отставанием периферийных регионов. Универсальные меры государственной поддержки, такие как льготные ипотечные программы или инфраструктурные кредиты, часто лишь усиливают эту поляризацию, концентрируя ресурсы там, где рыночный спрос и так высок. Во-вторых, сохраняющаяся высокая импортозависимость строительной индустрии, особенно в сегменте высокотехнологичных материалов и инженерного оборудования, которая в условиях глобальной нестабильности создает серьезные риски для устойчивости строительного цикла и выполнения национальных проектов на всей территории страны. В-третьих, недостаточная эффективность существующих инструментов региональной промышленной политики, которые зачастую ограничиваются точечной поддержкой предприятий ИСК без учета логистических и кооперационных связей. Наконец, нарастает противоречие между декларируемыми целями по вводу жилья и инфраструктуры, заложенными в национальных проектах, и объективными бюджетными ограничениями, требующими максимальной отдачи от каждого вложенного рубля.

Возникает насущная потребность в переходе от отраслевого к территориально-отраслевому (пространственному) подходу в управлении ИСК. Такой подход должен быть основан на глубокой диагностике конкретных «узких мест» и потенциалов каждого региона и предлагать не единый перечень мер, а дифференцированный набор механизмов стимулирования. Разработка научно обоснованных критериев такой типологии, моделей прогнозирования эффектов и конкретных инструментальных решений составляет суть предлагаемого исследования.

Таким образом, актуальность исследования носит комплексный характер, находясь на пересечении требований научно-теоретического прогресса в области региональной экономики и острой практической необходимости в новых, более гибких и эффективных инструментах государственного управления сбалансированным развитием. Разработка и обоснование механизма дифференцированного стимулирования ИСК позволит не только предложить конкретные решения для повышения эффективности региональной политики, но и внести вклад в развитие теории, связав управление отраслевым развитием региона с достижением стратегических целей по сокращению межрегионального неравенства и обеспечению устойчивого, сбалансированного роста экономики России в долгосрочной перспективе.

Степень научной разработанности проблемы исследования. Проблематика влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие, а также вопросы разработки инструментов его стимулирования находятся в поле внимания отечественной и зарубежной науки на протяжении нескольких десятилетий, что сформировало значимый теоретико-методологический фундамент.

Теоретические и методологические основы регионального развития и роли строительного комплекса были заложены в трудах классиков региональной экономики и экономической географии. Фундаментальные работы У. Айзарда, Ф. Перру (теория полюсов роста), П. Кругмана (новая экономическая география) и Дж. Фридмана создали парадигму понимания пространственного развития как неравновесного процесса, движимого агломерационными эффектами, диффузией инноваций и концентрацией капитала. В этих теориях инфраструктура и строительство рассматриваются как важный, но преимущественно пассивный фактор, обеспечивающий базовые условия для экономического роста.

Отечественная научная школа адаптировала перечисленные подходы к условиям российской пространственной организации, глубоко проанализировав проблемы территориального неравенства и разработав принципы региональной политики. Инструментарий управления социально-экономическими процессами

освящен в трудах известных отечественных исследователей, таких как С.С. Артоболевский, А.Г. Гранберг, Б.М. Гринчель, М.А. Гусаков, Г.В. Двас, В.А. Дегтерева, Б.С. Жихаревич, Р.А. Исляев, С.В. Кузнецов, В.В. Окрепилов, В.А. Плотников, А.В. Полянин, В.К. Потемкин, О.С. Пчелинцев, А.А. Румянцев, Л.К. Шамина и пр.

Влияние строительного комплекса на экономику исследовалось в рамках анализа инвестиционного и воспроизводственного процессов, где подчеркивался его мультипликативный эффект. Данной тематике посвящены труды таких ученых, как Л.И. Абалкин, А.Н. Асаул, М.А. Асаул, В.С. Боголюбов, О.Н. Боровских, В.В. Бузырев, Н.Г. Верстина, Л.Ш. Гимадиева, А.Ю. Даванков, А.Х. Евстафьева, Г.М. Загидуллина, В.В. Ивантер, А.А. Каргин, В.А. Кощеев, В.А. Ларионова, И.Г. Лукманова, З.А. Мебадури, Т.Ю. Овсянникова, Ю.П. Панибратов, А.М. Платонов, В.И. Ресин, Е.Б. Смирнов, В.И. Теличенко, Б.Б. Хрусталеv, Н.А. Шлапакова.

Аспект влияния ИСК на социально-экономические показатели региона получил отражение в широком спектре исследований, которые можно разделить на два основных направления. Первое, макроэкономическое, фокусируется на расчете прямых, косвенных и индуцированных мультипликаторов строительной деятельности с применением методов анализа «затраты-выпуск» и построения социальных счетов. Данное направление раскрыто в трудах У. Айзарда, А.О. Баранова, С.Н. Бобылева, И.А. Буданова, Ш.М. Валитова, А.А. Голуба, А.Г. Гранберга, Ф.Н. Клоцвога, Б.Л. Лавровского, В. Леонтьева, Н.Н. Михеевой, В.И. Сулова, М.К. Эванса, К.Р. Поленски, А.А. Широvа, Ю.В. Яременко. Второе направление, социально-географическое, исследует влияние строительства на трансформацию городской среды, качество жизни, рынок труда и миграционные процессы. Сюда относятся работы Е.В. Антонова, Д.В. Визгалова, В.Л. Глазычева, П.Г. Грабового, Н.В. Зубаревич, С.С. Лачинского, А.В. Мартынова, Р.А. Попова, Т.Г. Нефедовой, А.И. Трейвиша, Т.В. Учаевой, Д. Харви.

Таким образом, проведенный анализ позволяет констатировать, что степень научной разработанности проблемы является высокой на уровне постановки общих

вопросов, но недостаточной на уровне их системного, инструментального решения. Научное сообщество пришло к консенсусу о важности ИСК для регионов и необходимости его государственной поддержки, однако до настоящего времени не преодолен разрыв между теорией сбалансированного развития и инструментами отраслевой политики; отсутствует концепция дифференцированного стимулирования ИСК как ядра региональной промышленной и пространственной политики, нет интегрированных прогнозных моделей, позволяющих оценивать мультипликативные социально-экономические эффекты различных сценариев стимулирования с учетом региональной специфики. Именно эти научные пробелы определяют новизну и предмет данного диссертационного исследования, направленного на синтез теорий регионального развития, методологии отраслевого анализа и инструментов прогнозирования для создания научно обоснованного механизма, способного трансформировать ИСК из пассивного условия в активный инструмент сбалансированного регионального развития.

Цель исследования заключается в разработке методических подходов и практических рекомендаций по формированию и использованию механизма дифференцированного стимулирования инвестиционно-строительного комплекса в интересах обеспечения сбалансированного развития региона.

Достижение поставленной цели обусловило постановку и последовательное решение комплекса взаимосвязанных **задач**:

1. Теоретико-методические:

– сформировать содержательное представление о региональном инвестиционно-строительном комплексе на основе анализа существующих методологических подходов к его определению;

– предложить типологию регионов для целей дифференцированного стимулирования ИСК, основанную на комплексной диагностике инвестиционно-строительного комплекса;

2. Методические:

- разработать методику комплексной оценки влияния инвестиционного строительного комплекса на региональное развитие и апробировать ее на примере Северо-Западного федерального округа;

- определить набор принципов и сформировать модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК;

3. Прикладные:

- разработать механизм дифференцированного стимулирования регионального ИСК, выявить перспективы его реализации и дать рекомендации по применению предложенных инструментов в Ленинградской области.

Объектом исследования является инвестиционно-строительный комплекс как подсистема региональной экономики, его структура, состояние и динамика изменений в контексте целей регионального развития.

Предметом исследования является система социально-экономических отношений, складывающихся в процессе влияния ИСК на региональное развитие, а также практика государственного стимулирования инвестиционно-строительной деятельности в регионах России.

Соответствие темы диссертации требованиям Паспорта специальностей ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации (по экономическим наукам). Исследование выполнено в рамках специальности – 5.2.3. Региональная и отраслевая экономика и соответствует пунктам: п. 1.3 «Региональное экономическое развитие и его факторы. Проблемы сбалансированности регионального развития. Сбалансированность региональных социально-экономических комплексов», п. 1.16. «Оценка и прогнозирование перспектив развития региональных экономических систем».

Теоретико-методологическая основа исследования базируется на синтезе фундаментальных положений теорий регионального и сбалансированного развития, экономики отраслевых рынков и институциональной экономики. В качестве методологического ядра выступает системный подход, позволяющий рассматривать ИСК как целостную подсистему региональной экономики. Методологическую основу исследования составляют современная теория

региональной экономики, академические принципы и методы исследования социально-экономических процессов. Информационной базой выступают результаты исследований научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы», созданной при СПбГАСУ, а также отечественные и зарубежные публикации по проблемам управления инвестиционно-строительной деятельностью в регионе. Аппарат исследования включает методы сравнительного, структурно-динамического и статистического анализа для диагностики состояния ИСК, методы экономико-математического моделирования и сценарного прогнозирования для оценки мультипликативных эффектов, а также методы экспертных оценок и институционального проектирования для формирования механизма дифференцированного стимулирования.

Эмпирической базой диссертационного исследования являются данные официальной государственной статистики, ведомственная отчетность, результаты авторских расчетов и данные информационно-аналитических систем. Ключевыми источниками выступают публикации Федеральной службы государственной статистики (Росстат), включая сборники «Регионы России», «Строительство в России», данные Единой межведомственной информационно-статистической системы (ЕМИСС), а также отчетные материалы Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и региональных органов исполнительной власти. Вторичный анализ документов стратегического планирования (стратегий, государственных программ РФ и субъектов РФ) дополнен авторской разработкой системы субиндексов и интегрального индекса влияния ИСК. Для апробации методики и моделей использованы статистические данные по субъектам Северо-Западного федерального округа за период 2020-2024 гг., а также результаты авторских экспертных интервью с представителями профессионального сообщества.

Научная новизна исследования заключается в разработке и обосновании системного подхода к дифференцированному стимулированию инвестиционно-строительного комплекса региона как одного из инструментов регионального

развития. Конкретные элементы научной новизны отражены в следующих положениях:

1. Предложена авторская трактовка понятия «инвестиционно-строительный комплекс», отличающаяся от традиционного отраслевого подхода тем, что рассматривает ИСК как целостную региональную подсистему, интегрированную в процесс социально-экономического развития территории (пункт 1.3 «Региональное экономическое развитие и его факторы. Проблемы сбалансированности регионального развития. Сбалансированность региональных социально-экономических комплексов»).

2. Введена в научный оборот и апробирована на данных СЗФО методика комплексной оценки влияния ИСК на региональное развитие, позволяющая количественно измерить не только прямой вклад в строительства в развитие региона, но и оценить роль обеспечивающих подсистем (строительной индустрии, инфраструктуры), что дает возможность точно диагностировать «слабые звенья» регионального ИСК (пункт 1.3 «Региональное экономическое развитие и его факторы. Проблемы сбалансированности регионального развития. Сбалансированность региональных социально-экономических комплексов»).

3. Предложена типология регионов для целей дифференцированного стимулирования ИСК, основанная на комплексной диагностике инвестиционно-строительного комплекса и учитывающая выявленные диспропорции в развитии его структурных элементов (строительства, стройиндустрии и инфраструктурного обеспечения региона). Это позволило выделить однородные группы регионов с характерными проблемами и потенциалом роста («лидеры роста», «динамичные», «стагнирующие»), что создает научно обоснованную базу для применения конкретных мер стимулирования ИСК (пункт 1.3 «Региональное экономическое развитие и его факторы. Проблемы сбалансированности регионального развития. Сбалансированность региональных социально-экономических комплексов»).

4. Разработан механизм дифференцированного стимулирования регионального ИСК, представляющий собой систему взаимосвязанных инструментов, относящихся к конкретному типу регионов. Для каждого типа

определен доминирующий инструмент («Центр компетенций + экспорт технологий», «Индустриализация + логистический хаб», «Точка роста»), что преодолевает ограничения унифицированного подхода с набором разрозненных мер стимулирования (пункт 1.3 «Региональное экономическое развитие и его факторы. Проблемы сбалансированности регионального развития. Сбалансированность региональных социально-экономических комплексов»).

5. Сформирована и апробирована на данных Ленинградской области модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК, интегрирующая модифицированный аппарат региональных таблиц «затраты-выпуск» для расчета мультипликаторов с динамическим сценарным подходом, учитывающим временные лаги (инвестиционный, освоения мощностей, фискальный) и институциональные ограничения (СНИПы, разрешения на строительство и др.). Модель позволяет получать интервальные прогнозы в формате «коридора возможностей» (пункт 1.16. «Оценка и прогнозирование перспектив развития региональных экономических систем»).

Теоретическая значимость исследования заключается в развитии научных представлений о месте и роли ИСК в системе региональной экономики и в совершенствовании методического инструментария для управления сбалансированным развитием региона. Проведенное исследование способствует преодолению фрагментарности в изучении ИСК, предлагая рассматривать его не как обособленную отрасль, а как системный интегратор, связывающий производственный, инфраструктурный и социальный блоки регионального хозяйства. Разработанный подход дифференцированного стимулирования вносит вклад в теорию региональной экономической политики, обосновывая переход от унифицированных к типологически ориентированным инструментам воздействия. Предложенная методика комплексной оценки и модель прогнозирования мультипликативных эффектов расширяют методический аппарат экономического анализа, позволяя количественно оценивать вклад ИСК в социально-экономическую динамику территории с учетом структурных особенностей и временных лагов. Научные результаты, полученные в ходе исследования, могут

служить основой для дальнейших теоретико-методологических разработок в области региональной экономики и управления.

Практическая значимость исследования определяется ориентацией его результатов на решение актуальных задач повышения эффективности государственного и регионального управления, направленного на сбалансированное развитие. Разработанная методика комплексной оценки влияния ИСК на основе субиндексов предоставляет органам власти субъектов РФ и федеральным министерствам (Минстрой России, Минэкономразвития) конкретный диагностический инструмент для мониторинга состояния инвестиционно-строительного комплекса, выявления «слабых звеньев» и обоснования приоритетов его поддержки. Предложенный механизм дифференцированного стимулирования может быть использован при формировании и корректировке государственных программ, стратегий социально-экономического развития регионов и национальных проектов, обеспечивая адресность и обоснованность бюджетных расходов. Модель прогнозирования социально-экономического эффекта позволяет проводить комплексную оценку потенциальных результатов различных сценариев региональной политики, минимизируя риски неэффективного использования ресурсов. Результаты апробации на данных СЗФО и сформулированные рекомендации дают готовые управленческие решения для органов власти Северо-Западного федерального округа и могут быть адаптированы для других регионов РФ. Материалы исследования также могут быть применены в образовательном процессе при подготовке магистров и аспирантов по направлениям «Региональная экономика», «Государственное и муниципальное управление», «Строительство».

Апробация результатов исследования. Основные положения и выводы по диссертации неоднократно обсуждались в научном сообществе на научно-практических конференциях всероссийского и международного уровня: «Современные тенденции развития инвестиционно-строительного комплекса в эпоху цифровизации» (Москва, 2023 г.); «Подходы к сущностному содержанию инвестиционно-строительного комплекса: акцентные трактовки ИСК» (Санкт-

Петербург, 2024 г.); «Сравнительный анализ механизмов стимулирования инвестиционно-строительного комплекса» (Москва, 2025 г.); «Механизмы влияния инвестиционно-строительного комплекса на устойчивое развитие региональной экономики» (Великий Новгород, 2025 г.); «Этапы формирования механизма стимулирования инвестиционно-строительной деятельности в регионе» (Москва, 2025 г.); «Факторы, ограничивающие развитие инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области» (Москва, 2026 г.).

Материалы диссертации используются в учебном процессе профессиональной подготовки и курсов повышения квалификации по программам обучения «Гражданское строительство», «Промышленное строительство» в Северо-Западном институте технологий и корпоративного управления (СЗИТКУ).

Методика комплексной оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие и механизм дифференцированного стимулирования ИСК применяются в работе муниципального образования Сертолово в качестве диагностического инструмента для мониторинга состояния ИСК Ленинградской области, а также в деятельности Ассоциации профессиональных организаторов работ в строительной отрасли при подготовке предложений по проектам нормативно-правовых актов и государственных программ, связанных с инвестиционно-строительной деятельностью.

Публикации. Основные выводы диссертационного исследования представлены в 11 публикациях общим объемом 5,92 п.л., из них 6 работ в ведущих рецензируемых журналах, входящих в перечень ВАК при Министерстве науки и высшего образования Российской Федерации.

Структура и объем диссертации отражают объект, предмет, цель и задачи диссертационного исследования. Работа включает в себя введение, три главы (11 параграфов), заключение и список используемой литературы, в котором 226 источников и 7 приложений. Объем диссертации составляет 229 страниц. Работа содержит 45 таблиц и 36 рисунков.

Во введении обоснована актуальность темы диссертационного исследования, степень ее научной разработанности, поставлена цель, обозначены

задачи, сформулированы объект и предмет исследования, раскрыты положения, составляющие научную новизну, а также обозначена теоретическая и практическая значимость работы.

В первой главе «Теоретико-методологические основы регионального развития и роль инвестиционно-строительного комплекса в экономике региона» раскрываются термины «регион», «социально-экономическое развитие региона», а также сущность регионального развития как многомерного процесса, направленного на повышение уровня и качества жизни населения. Особое внимание уделяется системе факторов, определяющих динамику развития региона и формирующих его уникальный потенциал и ограничения. Исследуется место и роль ИСК в региональной экономике. Рассматривается структура ИСК как целостная система, включающая не только строительную деятельность, но и производство стройматериалов и инфраструктурное обеспечение. Осуществляется анализ методологических подходов к формированию механизмов государственного стимулирования строительной деятельности как в отечественной, так и в зарубежной практике. Оценивается результативность подходов в различных социально-экономических и институциональных контекстах, что позволяет выявить ключевые тенденции и разработать современный механизм стимулирования ИСК, адаптированный к российским региональным реалиям.

Во второй главе «Анализ современного состояния ИСК и его влияния на развитие региона» проведена детальная диагностика текущего состояния инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области, анализируются динамика строительства, производственная база стройиндустрии и инфраструктура рынка недвижимости для выявления ключевых тенденций и системных ограничений. Исследуется комплекс социально-экономических эффектов развития регионального ИСК, включая его прямое и мультипликативное влияние на валовой региональный продукт, занятость, бюджет и качество жизни. Систематизируются выявленные проблемы и ограничения, характерные для ИСК Ленинградской области, такие как структурные диспропорции, зависимость от

импорта материалов, инфраструктурные дефициты и институциональные барьеры, которые формируют контекст для разработки адресных решений.

В третьей главе «Методические особенности дифференцированного стимулирования ИСК в целях сбалансированного развития региона» на основе проведенного анализа осуществляется разработка инструментов управления развитием инвестиционно-строительного комплекса. Представлена авторская методика комплексной оценки влияния ИСК на региональное развитие, в основе которой лежит расчет системы субиндексов по его основным блокам и интегрального показателя для сравнительного анализа и типологизации регионов. Разработан механизм дифференцированного стимулирования регионального ИСК, построенный на принципе соответствия между типом региона, определяемым по результатам комплексной диагностики, и специфическим пакетом мер воздействия. Сформирована модель прогнозирования социально-экономического эффекта от внедрения предложенного механизма.

Заключение содержит обобщённые итоги диссертационного исследования, в нём сформулированы основные выводы и результаты.

Список литературы включает научные труды и источники, использованные при проведении диссертационного исследования на русском и иностранных языках. В **приложениях** представлены таблицы, разработанные и применённые автором в ходе работы над исследованием.

ГЛАВА 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ И РОЛЬ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА В ЭКОНОМИКЕ РЕГИОНА

1.1 Регион и его социально-экономическое развитие: понятие, сущность, факторы

В условиях глобализации и усиления межрегиональной конкуренции особую актуальность приобретают вопросы объективной оценки уровня социально-экономического развития территорий, выявления факторов роста и определения связанных с ними направлений региональной политики. Достижение сбалансированного социально-экономического развития регионов и отраслей является одной из ключевых задач современной экономической науки и практики государственного управления.

Термин «регион» занимает центральное место в общей системе категорий региональной экономики. В настоящее время в отечественной и зарубежной науке и практике существует множество различных трактовок данного термина, каждая из которых используется в соответствии с поставленными исследователями целями. При этом понятие «регион» можно рассматривать в различных контекстах – географическом, социальном, экономическом, политическом и т.д.

В России официальная трактовка термина «регион» представлена в Указе Президента РФ от 16.01.2017 №13 «Об утверждении основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года». Согласно данному документу, под регионом понимается часть территории Российской Федерации в границах территории субъекта Российской Федерации. Из данного контекста можно сделать вывод, что термин «регион» применим к одному конкретному субъекту РФ. Названный Указ содержит также определение «макрорегиона», впервые введенное Федеральным законом от 28.06.2014 №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации», под которым

понимается часть территории РФ, включающая в себя территории двух и более субъектов РФ, социально-экономические условия в пределах которой требуют выделения отдельных направлений, приоритетов, целей и задач социально-экономического развития при разработке документов стратегического планирования [158].

Исследователь-регионалист А.Г. Гранберг под «регионом» понимает определенную территорию, отличающуюся от других территорий по ряду признаков и обладающую некоторой целостностью, взаимосвязанностью составляющих ее элементов [37].

Другой отечественный ученый, академик Н.Н. Некрасов, определяет регион как крупную территорию страны с более или менее однородными природными условиями и характерной направленностью развития производительных сил на основе сочетания комплекса природных ресурсов с соответствующей сложившейся и перспективной материально-технической базой, производственной и социальной инфраструктурой [132].

По мнению А.С. Маршаловой и А.С. Новоселова регион является не только подсистемой социально-экономического комплекса страны, но и относительно самостоятельной его частью с законченным циклом воспроизводства, особыми формами проявления стадий воспроизводства и специфическими особенностями протекания социальных и экономических процессов [89].

Зарубежные исследователи П. Джеймс и Дж. Мартин отмечают, что зачастую термин «регион» выступает синонимом понятия «район», поскольку под регионом понимается целостный участок территории, отличающийся некоторой однородностью в своей основе, но не обладающий четкими границами [128].

Польский экономист и географ, один из наиболее влиятельных теоретиков и практиков регионального развития и региональной политики в Восточной Европе во второй половине XX века, Э. Куклински, определяет регионы, как острова инноваций и духа предпринимательства в более широком контексте пространственной сети [76]. В своих исследованиях ученый подчеркивает, что регионы – это не только построенные фабрики, дороги, мосты и инфраструктура, а

в первую очередь – это особая пространственная система, где ведущую роль играет конкуренция.

Таким образом, термин «регион» является одним из наиболее многозначных и дискуссионных в науке. Как показывает проведенный анализ научной литературы его трактовки существенно варьируются в зависимости от научной дисциплины, исследовательской парадигмы и конкретного контекста.

В соответствии с целью и задачами нашего исследования далее в работе мы будем использовать комбинированный подход к трактованию термина «регион», понимая под последним территориально-целостную часть национального хозяйства, обладающую относительной экономической, социально-культурной и природно-ресурсной однородностью, управляемую как единую социально-экономическую систему взаимосвязанных комплексов и отраслей, и участвующую в хозяйственном обороте страны в качестве самостоятельного субъекта хозяйственных отношений.

Несмотря на значительные различия в подходах, большинство исследователей соглашаются с набором ключевых характеристик, которые делают территорию «регионом». Эти характеристики образуют своеобразное концептуальное ядро понятия:

1. Территориальность (пространственная определенность) – регион всегда занимает конкретную, ограниченную часть географического пространства (суши, моря, воздушного пространства). Все подходы (от административного до функционального) исходят из того, что регион – это территория. Даже если границы размыты (как в социокультурном или функциональном подходах), существует пространственная локализация. Без привязки к конкретному месту понятие «регион» теряет смысл.

2. Внутренняя целостность – все элементы региона (природные, экономические, социальные, культурные и другие) взаимосвязаны и взаимодействуют друг с другом, формируя определенное единство.

3. Специфичность (уникальность) – каждый регион обладает набором определенных устойчивых признаков, которые отличают его от других территорий.

Это может быть уникальное сочетание природных условий, экономическая специализация, культурные особенности, институциональная среда или функциональная роль. Выявление специфики – главная задача любого регионального исследования.

4. Иерархичность и вложенность – все регионы существуют не изолированно, а в системе пространственной иерархии. Они являются частью более крупных региональных образований (макрорегион, страна, группа стран, мир) и, в свою очередь, могут делиться на более мелкие субрегионы (микрорегионы). Административные регионы строго иерархичны. географические, экономические и функциональные регионы также рассматриваются на разных масштабных уровнях (от локального до глобального). Социокультурные регионы могут иметь сложную вложенность (например, Сибирь – Западная Сибирь – Тюменская область – Ямало-Ненецкий автономный округ, где каждый уровень имеет свою специфику). Понимание положения региона в иерархии критично для анализа его связей, проблем и потенциала развития.

5. Системность – регион рассматривается как сложная, открытая, динамичная система. Он состоит из взаимосвязанных подсистем (природная, экономическая, социальная, политическая, инфраструктурная, хозяйственная, отраслевая), взаимодействует с внешней средой (другими регионами, страной, миром) и эволюционирует во времени. Системный подход является методологической основой для большинства современных комплексных исследований региона, особенно в географии, региональной экономике, социологии. Даже узкоспециализированные подходы (например, функциональный) рассматривают свой аспект как часть системы. Системный взгляд позволяет понять внутренние механизмы развития, устойчивость, адаптацию и реакции регионального развития на внешние воздействия.

К дополнительным характеристикам региона, часто признаваемым исследователями, однако с большей вариативностью, относятся:

1. Наличие центра (ядра), структурированность. Многие регионы (особенно экономические, функциональные, административные) имеют выраженный центр

(город, агломерацию, столицу), который организует пространство вокруг себя и через который проходят основные связи. Пространство региона структурировано (ядро, периферия, оси развития). Данная характеристика наиболее ярко проявляется в функциональном (теория центральных мест), экономическом и административном подходах. Менее обязательна для некоторых природных или слабо освоенных социокультурных регионов. Центр часто является драйвером развития и точкой концентрации ресурсов и связей.

2. Эмерджентные свойства (системный эффект). Регион как система обладает свойствами, которые не присущи его отдельным элементам поодиночке. Это может быть общая конкурентоспособность, региональная идентичность, специфическая институциональная среда, особенный «дух места». Данная характеристика признается в комплексном, социокультурном и институциональном подходах как результат взаимодействия компонентов системы. Она объясняет уникальность и нередуцируемость региона к сумме его частей.

3. Четкие границы. Данная характеристика признается необходимой только в административном подходе. В других подходах границы могут быть размытыми, условными или динамичными.

4. Сильная региональная идентичность. Эта характеристика является ключевой для социокультурного подхода, но не обязательна для экономического или функционального подходов.

5. Политико-административный статус. Обязателен только для политического и административного подходов. Географические или функциональные регионы могут не иметь формального статуса.

6. Экономическая самодостаточность. В современном мире регионы глубоко интегрированы в национальные и глобальные связи, самодостаточность – скорее исключение.

Таким образом, минимальный набор характеристик, делающих территорию «регионом» в трудах большинства исследователей, включает территориальность, целостность, специфичность, иерархичность (вложенность) и системность. Именно

эти характеристики формируют основу для междисциплинарного диалога о регионах. Остальные аспекты (границы, центр, идентичность, статус) зависят от конкретной научной парадигмы и цели исследования.

Исходя из данного выше определения понятия «регион», которым мы руководствуемся в ходе исследования, можно выделить ключевые характеристики, которыми должна обладать территория, для того чтобы ее можно было идентифицировать в качестве региона в нашей работе. К ним относятся территориальная целостность, однородность ресурсов и функций, хозяйственная связанность, управляемость, самостоятельность региона в принятии хозяйственных решений (Рисунок 1.1).

Территориальная целостность	• Географически ограниченная площадь с четкими административными или естественными границами
Однородность ресурсов и функций	• Сходные природные условия, структура хозяйства, специализация, уровень инфраструктуры и образ жизни населения
Хозяйственная связанность	• Разветвленные внутренние связи (производственные цепочки, транспорт, рынки труда и капитала)
Управляемость	• Наличие органов регионального управления, осуществляющих экономическую политику и координацию развития территории
Субъект хозяйственных отношений	• Регион выступает самостоятельным участником в распределении ресурсов, привлечении инвестиций, торговле и бюджетном процессе

Рисунок 1.1 – Ключевые характеристики региона
(составлено автором)

В широком смысле социально-экономическое развитие региона представляет собой многоаспектный процесс качественных и количественных изменений в экономической и социальной сферах территории, направленный на повышение уровня и качества жизни населения.

Термин «социально-экономическое развитие региона» (СЭРР) является центральным в региональной науке, экономике, социологии и управлении. Его трактовки эволюционируют, отражая смену научных парадигм и приоритетов практической политики. Анализ трудов различных авторов позволяет выделить следующие ключевые подходы к сущностному пониманию изучаемой категории:

1. Традиционный (экономикоцентричный) подход, согласно которому развитие региона отождествляется прежде всего с экономическим ростом (увеличение ВРП на душу населения, объемов производства, инвестиций, доходов бюджета) и структурными сдвигами в экономике (модернизация, диверсификация, повышение конкурентоспособности). Российским приверженцем данного подхода является А.Г. Гранберг. В своих фундаментальных работах по региональной экономике он подчеркивал комплексность СЭРР, но традиционно выделял экономический базис (рост производства, инвестиции, эффективность) как основу для решения социальных задач [38]. Рассматривал развитие через призму межрегиональных различий и выравнивания. Также данному подходу придерживалась советская школа региональной экономики (Н.Н. Некрасов, М.К. Бандман), где акцент делался на размещение производительных сил, формирование территориально-производственных комплексов и кластеров, достижение народнохозяйственной эффективности как главной цели регионального развития [17]. Среди западных исследователей-приверженцев данного подхода можно назвать представителей так называемой «ростовой парадигмы» (1950-70-е гг.). Многие ранние западные модели (на основе теорий роста) фокусировались на максимизации регионального продукта и занятости как главных целях [187].

2. Социально-ориентированный (качественный) подход, согласно которому развитие региона – это улучшение качества жизни населения и социального благополучия. Экономический рост – не самоцель, а средство для достижения социальных целей. В данном подходе подчеркивается важность человеческого капитала, справедливости, доступности благ. Впервые подобные идеи были озвучены в рамках Концепции человеческого развития, разработанной А. Сеном и

развитой М. уль-Хаком. Концепция представляет собой радикальный пересмотр понимания прогресса и благосостояния общества [142]. Региональное развитие должно оцениваться через призму здоровья, образования и достойного уровня жизни населения в регионе. Практическим инструментом, созданным М. уль-Хаком и его командой в Программе развития ООН (1990 г.), стал Индекс человеческого развития (ИЧР), агрегирующий показатели по трем базовым измерениям (ожидаемая продолжительность жизни, образование, национальный доход на душу населения) в один составной индекс. ИЧР позволил ранжировать страны не по ВВП, а по достижениям в ключевых сферах человеческого развития, сделав концепцию наглядной и влиятельной на политику. Российские ученые Ю.Г. Липец, В.Е. Шувалов подчеркивали необходимость комплексной оценки уровня жизни населения региона, важность социальной инфраструктуры и экологического фактора в развитии [82, 177]. С.С. Артоболевский, О.Б. Глезер анализировали социальные аспекты регионального развития России, проблемы депопуляции, бедности, доступности социальных услуг в разных типах регионов [4, 133]. Многие авторы (как российские – Н.В. Зубаревич, так и зарубежные) акцентируют, что СЭРР невозможно без снижения пространственного неравенства в доступе к благам и возможностям [53].

3. Комплексный (системный) подход, определяющий СЭРР как сбалансированное и устойчивое взаимодействие экономической, социальной, экологической, институциональной подсистем региона. Развитие понимается как качественное изменение всей региональной социально-экономической системы в направлении повышения ее эффективности, устойчивости и благополучия населения. Например, П.А. Минакир рассматривает регион как сложную социально-экономическую систему, развитие которой требует учета пространственных взаимодействий, ресурсных ограничений и институциональных условий [97]. Теория устойчивого развития применительно к региону требует гармоничного сочетания экономического роста, социальной интеграции и экологической ответственности для настоящего и будущих поколений.

4. Институционально-эволюционный подход, согласно которому СЭРР – это результат взаимодействия формальных и неформальных институтов (правил, норм, традиций) и способности региона к адаптации и инновациям в условиях изменяющейся внешней среды. Развитие зависит от качества управления, доверия, предпринимательского климата. Приверженцами данного подхода являются ученые-институционалисты Д. Норт [110], О. Уильямсон [225]. Согласно общей теории институционализма – институты определяют траекторию развития любого хозяйственного актора. Применительно к региону качество местных институтов (правоохранительная система, контрактное право, защита прав собственности) критически важно для СЭРР. Российские исследователи В.Л. Тамбовцев [150], В.М. Полтерович [121] анализировали роль институтов в экономическом развитии России, включая региональный аспект (институциональные ловушки, качество управления). Исследования региональных инновационных систем (Р. Нельсон [212], Б. Лундвалл [209]) позволили сделать вывод о том, что успешное СЭРР базируется на способности генерировать и внедрять инновации, что в свою очередь требует развитой сети взаимодействий между бизнесом, наукой, властью.

5. Пространственный (территориально-сетевой) подход определяет СЭРР положением региона в системе пространственных связей (транспортных, экономических, информационных) и его способностью интегрироваться в глобальные и национальные сети, привлекать ресурсы и использовать конкурентные преимущества местоположения. Представителем данного подхода является американский ученый, профессор Принстонского университета П. Кругман, основатель теории «Новая экономическая география», за которую в 2008 г. он получил Нобелевскую премию по экономике [206]. Ученый объясняет концентрацию экономической активности (и, следовательно, развитие) факторами «первой природы» (ресурсы, местоположение) и «второй природы» (агломерационные эффекты, экономия от масштаба). Российские исследователи О.В. Грицай, А.И. Трейвиш изучали роль крупных городов и агломераций как драйверов СЭРР, важность транспортно-географического положения региона [40].

А.Г. Дружинин проводил анализ приморских регионов и трансграничного сотрудничества как факторов регионального развития [45].

В рамках концепции пространственного развития научные подходы к социально-экономическому развитию региона получают свое дальнейшее развитие. Так, в диссертации пространственное развитие понимается нами как качественная характеристика конфигурации и территориальной организации экономической активности на определенной территории с целью формирования рациональной и эффективной пространственной структуры экономики региона, направленной, прежде всего, на максимальное использование конкурентных преимуществ и минимизацию потерь от территориальной неоднородности.

Саму сущность пространственного развития, российские исследователи [15, 47, 120] раскрывают через несколько взаимосвязанных аспектов:

1. Пространственная концентрация и диффузия, когда экономическая деятельность концентрируется в точках (полюсах, узлах) с наиболее благоприятными условиями, например, доступ к ресурсам и отраслевым рынкам. Однако, в рамках теории пространственного развития концентрация одновременно приводит и к диффузии позитивных эффектов роста на периферийные территории.

2. Территориальная связность и доступность, когда транспортная, логистическая, цифровая инфраструктура сокращает временные и снижает стоимостные барьеры входа на территорию и является стержнем пространственного развития.

3. Функциональное зонирование и специализация, предусматривающая рациональное распределение функций между территориями, например, жилая, промышленная, рекреационная, аграрная на основе их потенциала, что позволяет повысить эффективность пространства.

4. Сбалансированность пространственной структуры, при которой достигается гармоничное сочетание экономической эффективности, социальной справедливости и экологической устойчивости на всей территории региона.

Исследованию пространственных диспропорций, препятствующих достижению сбалансированности в региональной экономике посвящены труды

многих российских ученых, среди которых можно выделить М.В. Морошкину [102], С.А. Бойникова [21], С.В. Кузнецова [74] и других. Исследователи отмечают, что ключевыми, острыми пространственными диспропорциями, требующими целенаправленного регулирования, являются:

1. Центрально-периферийная диспропорция, предполагающая концентрацию экономического потенциала, финансовых ресурсов, человеческого капитала и инноваций в одном или нескольких крупных городских центрах при деградации остальных муниципальных образований на территории.

2. Межсекторальные (отраслевые) диспропорции или моноспециализация отдельных территорий на одной отрасли, что делает их уязвимыми к рыночным колебаниям и технологическим изменениям.

3. Инфраструктурные диспропорции, указывающие на неравномерное развитие и износ инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры.

4. Демографическая и социально-кадровая диспропорция, приводящая к оттоку молодого населения из периферийных районов в центры, и как следствие - старение населения, дефицит квалифицированных кадров и снижение инновационного потенциала на периферии.

Таким образом, пространственное развитие выступает территориально-привязанной формой реализации целей сбалансированного развития. Его инструментарий направлен на преобразование пространственной структуры региона из источника диспропорций и неравенства в активный ресурс для повышения общего благосостояния, конкурентоспособности и устойчивости. На наш взгляд, именно инвестиционно-строительный комплекс, является катализатором этой политики в физической среде региона, а его дифференцированное стимулирование выступает основным механизмом адаптации пространственного развития к уникальным условиям и проблемам каждого типа территории внутри региона.

Обобщение и систематизация научных подходов к сущностному содержанию категории «социально-экономическое развитие региона» представлено в Таблице 1.1.

Таблица 1.1 – Сравнительный анализ подходов к пониманию категории СЭРР

Наименование подхода	Особенности	Ключевые индикаторы
Традиционный (экономико-центричный) подход	Акцент на материальных факторах производства, эффективности, количественных показателях	ВРП на душу населения, объем промышленного производства, инвестиции в основной капитал, уровень безработицы, доходы бюджета
Социально-ориентированный (качественный) подход	Акцент на социальных результатах, человеческом развитии, снижении неравенства, качестве социальной среды	Уровень жизни (реальные доходы), качество здравоохранения и образования, доступность жилья, безопасность, экологическая ситуация, уровень бедности, демографические показатели (продолжительность жизни), индекс человеческого развития (ИЧР)
Комплексный (системный) подход	Акцент на взаимосвязях, системных эффектах, долгосрочной устойчивости. Экономика и социальная сфера – равнозначные и взаимозависимые компоненты	Композитные индексы, сочетающие экономические, социальные, экологические показатели; уровень инновационной активности; качество институтов; инвестиции в человеческий капитал; состояние окружающей среды
Институционально-эволюционный подход	Акцент на роли институтов, человеческого и социального капитала, инновациях, способности к изменениям («резильентность»)	Качество регионального управления, уровень коррупции, инвестиционный климат, развитие малого и среднего бизнеса, уровень доверия в обществе, инновационная активность (патенты, стартапы), наличие «мягкой инфраструктуры» (вузы, НИИ, кластеры)
Пространственный (территориально-сетевой) подход	Акцент на географии, транспортной доступности, агломерационных эффектах, связях с внешними рынками, позиционировании в глобальных цепочках создания стоимости	Транспортная инфраструктура и логистика, уровень подключенности (интернет, транспортные узлы), объем экспорта/импорта, степень интеграции в межрегиональные / международные проекты, позиции региона в рейтингах инвестиционной привлекательности

Источник: составлено автором.

Анализ представленных выше подходов к пониманию термина «социально-экономическое развитие региона» позволяет сделать важный вывод о том, что рассматриваемая категория последовательно изменяется, происходит сдвиг от узкого понимания развития как «экономического роста» к комплексному «развитию», включающему социальный прогресс, экологическую устойчивость и качество жизни. Приходит понимание, что экономический прогресс без улучшения социальных условий и снижения неравенства не является подлинным развитием.

Схематично эволюция трактовки термина «социально-экономическое развитие региона» представлена на рисунке 1.2.

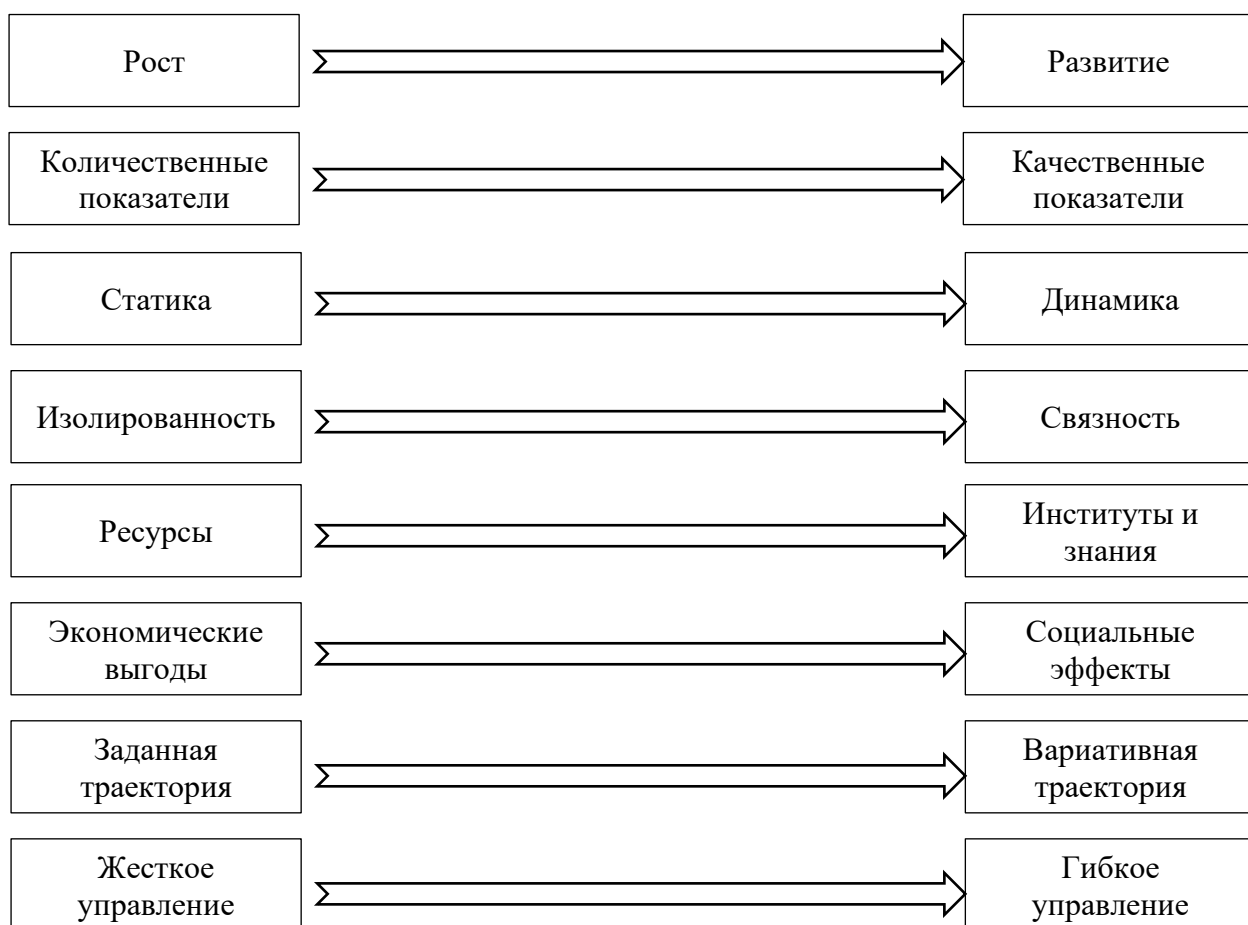


Рисунок 1.2 – Эволюция трактовки термина
«социально-экономическое развитие региона»
(составлено автором)

Традиционные количественные показатели измерения экономического роста дополняются качественными индикаторами (ИЧР), экологическими и институциональными показателями. Усиливается признание роли в региональном развитии нематериальных факторов, таких как человеческий капитал, институты, инновации, социальный капитал, качество управления, которые в совокупности рассматриваются как важнейшие драйверы развития в постиндустриальную эпоху.

Современные трактовки социально-экономического развития региона подчеркивают роль эффективного стратегического планирования и гибкого управления на региональном уровне для достижения поставленных целей, а стратегии должны учитывать уникальные особенности, потенциал и ограничения каждого региона.

Таким образом, термин «социально-экономическое развитие региона» в современной науке трактуется как комплексный, многомерный и долгосрочный процесс качественных изменений региональной социально-экономической системы, направленный на устойчивый рост экономики, повышение уровня и качества жизни населения, сохранение окружающей среды, на основе эффективного использования ресурсов, развития человеческого капитала, инноваций и интеграции в глобальное пространство при активной роли институтов и управления. Выбор акцентов в трактовке зависит от исследовательской задачи и научной школы.

В нашем исследовании под социально-экономическим развитием региона будем понимать сложный и многогранный процесс, который включает в себя улучшение экономического благосостояния и социальной среды проживания населения на определенной территории. Это динамичный процесс, направленный на повышение уровня жизни, создание благоприятных условий для реализации потенциала каждого человека и устойчивое развитие региона в целом.

Ключевыми компонентами социально-экономического развития региона выступают:

1. Экономическое развитие:

– рост валового регионального продукта (ВРП) – увеличение общего объема товаров и услуг, произведенных в регионе за определенный период (обычно год). Это основной показатель экономического роста;

– диверсификация экономики – развитие различных отраслей и секторов (промышленности, сельского хозяйства, услуг, туризма и т.д.), с целью уменьшения зависимости от одного или нескольких узких направлений. Это повышает устойчивость региональной экономики к внешним шокам;

- повышение производительности труда – увеличение объема продукции, произведенной одним работником в единицу времени. Рост производительности труда достигается за счет внедрения новых технологий, повышения квалификации работников и оптимизации организации труда;

- привлечение инвестиций – создание благоприятного инвестиционного климата для притока капитала из других регионов или стран с целью финансирования новых проектов и модернизации существующих предприятий;

- развитие инфраструктуры – строительство и модернизация дорог, транспортных сетей, энергетических систем, систем водоснабжения и канализации, телекоммуникаций. Современная и развитая инфраструктура является основой для экономического роста в регионе;

- развитие малого и среднего предпринимательства в регионе, что является двигателем инноваций, способствует созданию новых рабочих мест и обеспечивает конкуренцию;

- инновационное развитие – поддержка науки, исследований и разработок, внедрение новых технологий в производство и другие сферы деятельности, что необходимо для обеспечения конкурентоспособности региона в долгосрочной перспективе.

2. Социальное развитие:

- повышение уровня жизни населения – увеличение доходов населения, снижение бедности и неравенства;

- улучшение качества образования – обеспечение доступа к качественному образованию на всех уровнях (дошкольное, школьное, профессиональное, высшее). Развитие системы образования, повышение квалификации педагогов;

- улучшение здравоохранения – обеспечение доступности и качества медицинской помощи, профилактика заболеваний, пропаганда здорового образа жизни;

- развитие культуры и спорта – поддержка культурных учреждений, развитие спорта и физической культуры, создание условий для творческой самореализации личности;

- улучшение жилищных условий – строительство нового жилья, модернизация существующего жилого фонда, обеспечение доступности жилья для всех слоев населения;

- развитие социальной инфраструктуры – строительство и модернизация социальных объектов (детские сады, школы, больницы, поликлиники, дома культуры, спортивные сооружения);

- обеспечение социальной защиты населения – поддержка социально уязвимых групп населения (пенсионеры, инвалиды, малоимущие семьи);

- снижение уровня преступности – обеспечение правопорядка и безопасности, профилактика преступности;

- повышение уровня общественной активности и участия населения в управлении регионом.

3. Экологическое развитие:

- рациональное использование природных ресурсов – обеспечение экологической безопасности, защита окружающей среды, внедрение «зеленых» технологий;

- сбалансированное пространственное развитие – равномерное распределение ресурсов и возможностей между различными территориями внутри региона, снижение диспропорций в развитии;

- учет интересов будущих поколений – принятие решений, которые не наносят ущерба окружающей среде и не ставят под угрозу благополучие будущих поколений, проживающих на территории региона.

Схематично составляющие социально-экономического развития региона можно представить следующим образом (Рисунок 1.3).

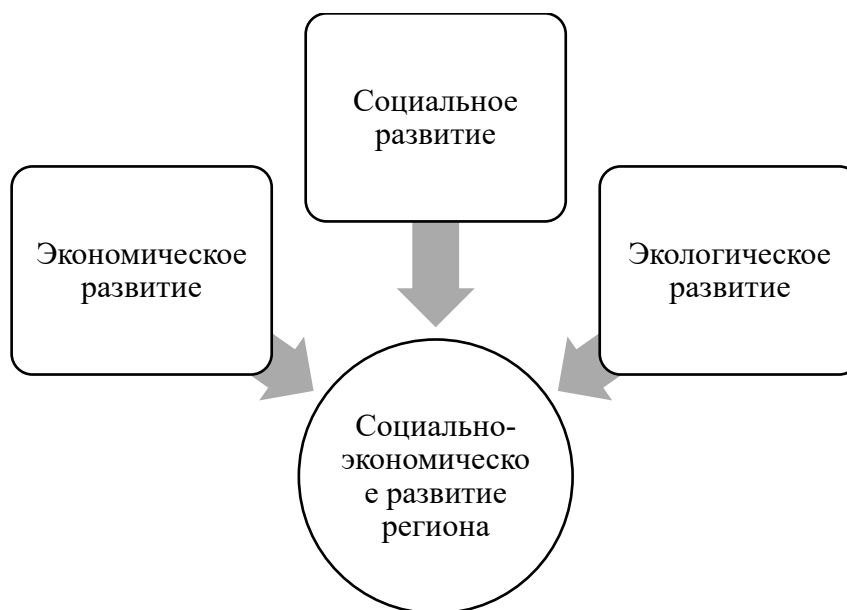


Рисунок 1.3 – Составляющие социально-экономического развития региона
(составлено автором)

Как видно из рисунка, комплексный подход к сущностному пониманию категории «социально-экономическое развитие региона» интегрирует экономические, социальные и экологические аспекты развития, рассматривая их во взаимосвязи и взаимозависимости. Такой подход нам представляется наиболее целесообразным, поскольку социально-экономическое развитие региона характеризуется системностью процессов изменений, взаимосвязью экономических, социальных и экологических факторов, ориентацией на повышение благосостояния населения, устойчивостью развития во времени, учетом специфики каждой конкретной территории.

С целью разработки и реализации результативных стратегий и механизмов социально-экономического развития различных регионов и административно-территориальных единиц первостепенную важность приобретает анализ воздействующих на данный процесс факторов [79]. Способы решения поставленной научной задачи формировались на протяжении всей истории становления теорий регионального роста и опирались на работы классиков политической экономии. К примеру, теория абсолютных и сравнительных

преимуществ (А. Смит, Д. Рикардо) анализирует воздействующие на развитие территории факторы как внутри конкретного региона, так и сквозь призму межрегиональных связей и торговли [103]. По мере развития исследовательской логики акцент в понимании пространственного развития смещался от микроэкономического уровня (исследование факторов размещения отдельного предприятия) к региональному, то есть к определению условий размещения предприятий в пределах определенной территории [107].

Как было установлено нами выше, регион представляет собой сложную систему взаимосвязанных элементов, одновременно являясь подсистемой национальной экономики, обладающей относительной экономической, социально-культурной и природно-ресурсной однородностью, и поддерживающей связи как с федеральным центром, так и с другими регионами. Следовательно, можно констатировать факт влияния на региональное развитие целого комплекса разнообразных факторов.

Различные исследователи в своих трудах приводят разные типы и виды факторов регионального развития, используя многочисленные критерии классификации. Например, по критерию пространственного влияния все факторы можно разделить на внутренние (эндогенные) и внешние (экзогенные). Существование первых обусловлено функционированием внутренней среды региона, вторых – воздействием внешней среды и взаимодействием с соседними подсистемами [106].

С производственной точки зрения можно выделить классические (традиционные) факторы развития, такие как: труд, земля, капитал, и дополнительные, имеющие особую значимость в современной постиндустриальной эпохе: предпринимательские способности, информация, знания [19]. Кузнецова О.В. с целью классификации факторов регионального развития предлагает использовать модель пирамиды Маслоу, разделяя все факторы на базовые, сложные и высшие, значимость которых возрастает тогда, когда воздействие базовых факторов максимально благоприятно (Рисунок 1.4).



Рисунок 1.4 – Классификация факторов регионального развития
(составлено автором по [75])

Первые четыре уровня пирамиды составляют объективные факторы, которые складываются в результате исторических, географических, геополитических и прочих особенностей размещения региона в общей территориальной системе государства. Верхний уровень пирамиды – субъективные факторы, включающие региональную и национальную экономическую политику, проводимую органами государственной власти и управления.

На наш взгляд, набор факторов, определяющих региональное развитие той или иной территории, будет зависеть главным образом от типа региона. В зависимости от отраслевой специализации укрупненно все регионы можно разбить на три группы: ресурсные (преобладание добывающих отраслей промышленности и слаборазвитое сельское хозяйство), индустриальные (обладают научным, интеллектуальным потенциалом, развитой оборонной промышленностью), аграрные (обладают природными и трудовыми ресурсами).

Сравнительный анализ факторов, влияющих на социально-экономическое развитие региона, в соответствии с указанной выше типологией, приведен в Таблице 1.2.

Таблица 1.2 – Сравнительный анализ факторов, влияющих на социально-экономическое развитие региона

Критерий сравнения	Ресурсные регионы	Индустриальные регионы	Аграрные регионы
Базовый фактор влияния	Природно-ресурсный потенциал	Технико-технологический потенциал, человеческий капитал, инфраструктура	Агроклиматический потенциал
Ключевой драйвер развития	Цены на ресурсы, объемы добычи	Инновации, конкурентоспособность, квалификация кадров	Цены на агропродукцию, урожайность, господдержка
Преобладающий сектор экономики	Добывающая промышленность (монозависимость)	Обрабатывающая промышленность (диверсификация, специализация)	Сельское хозяйство (растениеводство, животноводство)
Критичная инфраструктура	Транспорт, энергетика	Логистика, энергетика	Транспорт, хранилища, цифра
Человеческий капитал	Специальные навыки для добычи	Квалификация, креативность, наука	Агроспециализация, квалификация
Экология	Разрушение окружающей среды в результате добычи	Загрязнение окружающей среды в результате переработки	Деграляция почв, загрязнение агрохимикатами, отходы животноводства
Строительство	Инструмент освоения (создание инфраструктуры, поддержка моногородов)	Катализатор инноваций («зеленые» стандарты, умные системы), создание точек роста (технопарки, инкубаторы)	Фактор закрепления населения (жилье, соцобъекты), основа для развития переработки
Роль государства	Рентное регулирование, недропользование, программы развития	Регулирование, поддержка инноваций, инфраструктура	Субсидии, дотации, регулирование цен и рынков, страхование рисков

Источник: составлено автором по [19, 106, 132].

Таким образом, разные типы регионов имеют специфичную природу развития. Индустриальные регионы движимы инновациями и конкурентоспособностью обрабатывающей промышленности на глобальных или национальных рынках. При этом ключевым фактором развития являются человеческий капитал и технологии. Ресурсные регионы движимы экспортом сырья или поставками его на внутренние перерабатывающие предприятия. Ключевой фактор в этом случае – объемы добычи и мировые цены на сырье.

Драйвером развития аграрных регионов выступает производство продовольствия и сырья для промышленности. Важнейшие факторы – агроклиматический потенциал, технологии и господдержка.

Социально-экономическое развитие региона – это комплексный и многоплановый процесс, требующий согласованных усилий органов государственной власти, бизнеса, научного сообщества и гражданского общества. Достижение устойчивого социально-экономического развития региона невозможно без учета экологических, социальных и экономических аспектов. Эффективное управление социально-экономическим развитием региона является важным условием для повышения уровня жизни населения, укрепления экономики и обеспечения устойчивого развития страны в целом.

1.2 Инвестиционно-строительный комплекс как объект регионального анализа

Прежде чем анализировать влияние инвестиционно-строительного комплекса на развитие региональной экономики необходимо определить сущностное содержание категории «инвестиционно-строительный комплекс» (ИСК).

В российском законодательстве нет единого федерального закона, который бы прямо давал определение «инвестиционно-строительного комплекса» как самостоятельного субъекта или объекта права. Однако понятие ИСК можно встретить в различных нормативных документах, где оно рассматривается как совокупность участников инвестиционного и строительного процесса. Например, Градостроительный кодекс РФ регулирует большинство вопросов, связанных с проектированием, строительством и эксплуатацией зданий [36]. В документе описаны участники строительной деятельности, их права и обязанности, порядок взаимодействия. Федеральный закон №39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»

описывает инвестиционную деятельность, участников и формы инвестирования в строительство [163]. Федеральный закон №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» регулирует отношения между застройщиками и инвесторами (дольщиками) [164].

В настоящее время в научной литературе имеется несколько определений ИСК. Выбор конкретного определения зависит от цели исследования.

С.Р. Риянова представляет «инвестиционно-строительный комплекс» как отраслевую категорию, которая производит и обеспечивает экономическую деятельность. По мнению исследователя – это комплекс, объединяющий субъекты, участвующие в процессе инвестирования, эксплуатации, строительства и использование строительной продукции посредством реализации технических, финансовых, трудовых и информационных ресурсов [137]. Особенностью подхода С.Р. Рияновой является выделение четырех ключевых составляющих ИСК: субъектов, процесса инвестирования, строительства и использования его продукции, экономической целесообразности.

Отдельные исследователи подчеркивают не только отраслевое, но и мезоэкономическое содержание категории «инвестиционно-строительный комплекс». Например, М.Я. Сахно определяет ИСК как мезоэкономическую категорию, обеспечивающую совокупные инвестиционные вливания во все фондообразующие сферы. По сути, такой комплекс представляет собой концентрацию предприятий и региональных ресурсов, что позволяет аккумулировать капитал в строительном секторе [140]. По мнению исследователя, к инвестиционно-строительным комплексам как к мезоэкономической категории относятся такие объединения, которые умеют привлекать как внешние, так и внутренние ресурсы на уровне разных региональных хозяйств. Эти комплексы распределяют инвестиции по всем видам работ – от подрядных и проектных до производства стройматериалов для промышленного капитального строительства, жилой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры – на протяжении всего жизненного цикла предприятия. Их главная цель – стимулирование и

удовлетворение спроса общества на объекты недвижимости. Деятельность таких комплексов, действующих на макроуровне, постоянно испытывает влияние мезосреды. Поэтому, подчеркивала М.Я. Сахно, формирование инвестиционно-строительных комплексов должно осуществляться в каждом регионе, исходя из объема доступного капитала, природно-экономических и географических условий, уровня хозяйственного развития, а также состояния инженерной и социальной инфраструктуры региона.

В.И. Ресин рассматривает инвестиционно-строительный комплекс как макроэкономическую систему, делая акцент на роли ИСК в национальном хозяйстве, его вкладе в ВВП, занятости, формировании основных фондов [136]. С точки зрения данного подхода ИСК представляет собой совокупность отраслей и видов экономической деятельности, обеспечивающих преобразование инвестиций в основной капитал в реальные объекты недвижимости и инфраструктуры [159].

Ряд исследователей определяет ИСК как территориально или функционально локализованный кластер предприятий и институтов строительной индустрии и смежных отраслей, объединенных общими целями создания строительной продукции и связанными отношениями кооперации, конкуренции и взаимозависимости [57]. В определении особо подчеркиваются кооперация, конкуренция и синергетические эффекты между специализированными предприятиями и организациями на определенной территории или в конкретной сфере деятельности.

С точки зрения проектно-ориентированного управления ИСК – это сфера деятельности, где реализуются инвестиционно-строительные проекты, требующие интеграции процессов привлечения финансирования, проектирования, организации строительного производства, логистики, контроля и ввода в эксплуатацию в рамках единой системы управления [24].

Как видно из представленных и других определений, в настоящее время среди ученых-исследователей идет достаточно широкая дискуссия о сущностном понимании категории «инвестиционно-строительный комплекс». Каждый автор выделяет те или иные отличительные характеристики понятия ИСК в зависимости

от акцентов исследования (экономика, управление, право) и масштабов рассмотрения (национальный, региональный, отраслевой). Основные подходы к интерпретации ИСК представлены в Таблице 1.3.

Таблица 1.3 – Акцентные трактовки ИСК

Подход	Определение
1. Как отрасль экономики (сектор)	Крупный сектор национальной или региональной экономики, объединяющий предприятия и организации, чья деятельность направлена на создание новых, реконструкцию, ремонт или модернизацию основных фондов (зданий, сооружений, инфраструктуры) за счет привлеченных инвестиций.
2. Как система взаимоотношений и процессов	Сложная система взаимодействия различных субъектов (инвесторов, заказчиков, подрядчиков, проектировщиков, поставщиков, регуляторов), объединенных общей целью – реализацией конкретного строительного проекта или программы проектов на инвестиционной основе. Включает весь жизненный цикл: от идеи и финансирования до проектирования, строительства, ввода в эксплуатацию и, иногда, управления объектом.
3. Как механизм преобразования инвестиций в реальные активы	Механизм, трансформирующий финансовые ресурсы (инвестиции) в физические объекты недвижимости и инфраструктуры, и обеспечивающий связь между капиталом (инвесторами, ищущими прибыль или решение социальных задач) и конечным результатом (построенным зданием, дорогой, заводом).
4. С точки зрения управления проектами	Контекст или среда, в которой реализуются инвестиционно-строительные проекты. Это экосистема, включающая всех стейкхолдеров, нормативно-правовую базу, рыночные условия, ресурсы и технологии, необходимые для успешного выполнения проекта.

Источник: составлено автором.

Наиболее полное и системное исследование феномена и сущности инвестиционно-строительной деятельности, а также трансформационное развитие субъектов регионального ИСК представлено в трудах научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» при Санкт-Петербургском государственном архитектурно-строительном университете [5, 6].

В трудах указанной научной школы региональный ИСК исследуется как системный экономический феномен. Его архитектура представляет собой сложное образование, ядро которого образуют две интегрированные подсистемы:

строительство и инвестиционная сфера. Эти базовые элементы служат основой для иерархически организованной последовательности второстепенных компонентов. В частности, в публикациях [199] детально рассматриваются участники (субъекты) инвестиционно-строительного процесса и характер их взаимодействия.

Ключевая миссия ИСК заключается в производстве конечной строительной продукции – объектов, которые формируют материальную инфраструктуру для многогранной жизнедеятельности регионального сообщества [9].

Инвестиционно-строительный комплекс выполняет ключевую инфраструктурно-образующую функцию, выступая материальной основой для функционирования территориального социально-экономического комплекса [181]. Одновременно с этим ИСК представляет собой составную часть регионального социально-экономического комплекса. Между социально-экономическим и инвестиционно-строительным комплексами территории наблюдаются устойчивые взаимосвязи. Однако данная устойчивость не исключает возможности участия в региональном развитии внешних субъектов инвестиционно-строительной деятельности, не локализованных в границах региона.

Как показано в работе А.Н. Асаула, Н.Н. Загускина, Е.И. Рыбнова, Л.Ф. Манакова, эволюция региональных ИСК подчиняется определенным закономерностям [11]. Их объединяют сложившиеся в Российской Федерации институциональные принципы, регламентирующие взаимодействие субъектов региональных ИСК. Эти принципы определяют базовые векторы развития структуры субъектного состава ИСК, их специализацию, а также формирующиеся формальные и неформальные правила взаимодействия субъектов в различных регионах [7].

Таким образом, можно констатировать следующее:

1. Существует единая система институциональных норм и принципов, направляющих развитие региональных ИСК.
2. Наличие такой системы позволяет выдвинуть гипотезу об универсальной модели институционального развития всех региональных ИСК. Под «универсальностью» понимается не идентичность структуры специализированных

организаций в каждом регионе, а общая обусловленность их развития актуальными институциональными функциями ИСК.

В рамках научной школы идентифицированы и охарактеризованы семь ключевых институциональных принципов взаимодействия субъектов регионального ИСК, к которым отнесены: частная собственность, свобода выбора, свобода предпринимательства, личные интересы, конкуренция, свободное ценообразование и роль государства. Отдельные исследования научной школы посвящены вопросам управления региональными ИСК и проблематике их развития [14].

Ключом к трактовке ИСК как экономической системы является его «региональная» природа: совокупность связанных по территориальному признаку производительных сил и отношений [12]. На федеральном уровне инвестиционно-строительный комплекс не существует как единая операционная система в реальной экономике; его выделение возможно лишь в качестве аналитической абстракции, образуемой в результате законодательного или статистического агрегирования данных. Данный тезис подтверждается тем, что общегосударственный (федеральный) рынок строительной продукции, а также рынок стройматериалов и конструкций, по своей сути являются совокупностью локализованных региональных рынков [32].

Таким образом, ИСК как целостный экономический феномен, представляющий собой систему организаций и институтов, чья деятельность нацелена на создание объектов недвижимости, проявляет свои свойства и раскрывает свою сущность исключительно в границах конкретной территориальной общности [56].

Несмотря на устоявшуюся научную и практическую значимость концепции инвестиционно-строительного комплекса, ее системная логика не находит отражения в структуре действующего Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД) [112]. В Таблице 1.4 представлены отдельные виды деятельности, подпадающие под актуальное понимание ИСК.

Таблица 1.4 – Отдельные виды деятельности, подпадающие под понятие инвестиционно-строительной деятельности согласно ОКВЭД

Раздел	Подраздел	Виды деятельности
Раздел В: Добыча полезных ископаемых	Добыча камня, песка и глины	добыча, первичная обработка, распиловка камня для строительства и изготовления памятников
		дробление и измельчение декоративного и строительного камня
		добыча, дробление и измельчение известняка
		добыча гипса и ангидрита
	Разработка гравийных и песчаных карьеров, добыча глины и каолина	добыча и промывка гравия и песка для промышленности и строительства
		дробление и измельчение гравия
		добыча глины (включая огнеупорную) и каолина
Раздел С: Обработывающие производства	Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки	производство пиломатериалов
		производство древесины, пропитанной или обработанной защитными или другими веществами
		производство шпона, фанеры, деревянных плит и панелей
		производство деревянных строительных конструкций и столярных изделий
	Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	производство строительных металлических конструкций и изделий
		производство металлических дверей и окон
		обработка металлов и нанесение покрытий на металлы; механическая обработка металлов
Раздел D: Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	Обеспечение электрической и тепловой энергией, природным газом, паром, кондиционирование воздуха	производство, передача и распределение электроэнергии
		производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха
Раздел E. Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	Забор, очистка и распределение воды	забор, очистка и распределение воды для бытовых и промышленных нужд
	Сбор и обработка сточных вод	деятельность коллекторных систем или средств по очистке сточных вод
Раздел F: Строительство	Строительство зданий	разработка строительных проектов
		строительство жилых и нежилых зданий

Раздел	Подраздел	Виды деятельности
	Строительство инженерных сооружений	строительство автомобильных и железных дорог
		строительство инженерных коммуникаций
	Работы строительные специализированные	разборка и снос зданий, подготовка строительного участка
		производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ
		работы строительные отделочные
Раздел К: Деятельность финансовая и страховая	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	деятельность юридических лиц по привлечению денежных средств и иного имущества путем размещения акций в целях их объединения и последующего инвестирования в объекты
Раздел L: Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	Операции с недвижимым имуществом	покупка и продажа собственного недвижимого имущества
		аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Источник: составлено автором по [112].

Следует отметить, что экономическая деятельность представляет собой целенаправленный процесс, в ходе которого происходит комбинирование ресурсов (труда, капитала, технологий, сырья) в рамках конкретной производственной системы для создания определенного набора товаров, работ или услуг. В свою очередь под отраслью экономики понимается группа предприятий и организаций, объединенных на основе общего для них вида производственной деятельности, который является основным источником их хозяйственного функционирования.

Как видно из Таблицы 1.4, сложившаяся в российской практике система классификации видов экономической деятельности (ОКВЭД) не отражает целостности инвестиционно-строительного комплекса (ИСК) как единой экономической системы, интегрированной общим инвестиционно-строительным циклом и нацеленной на решение задач территориального развития. В рамках официальной методологии ОКВЭД ИСК редуцирован до строительной отрасли (Раздел F) и разрозненной совокупности смежных видов деятельности, связанных с ней договорными отношениями. Подобный ведомственный подход вступает в

противоречие с современной научной и институциональной парадигмой. Он не только игнорирует теоретическую концепцию регионального ИСК и реальную структуру хозяйствующих субъектов (что подтверждается разнообразием видов деятельности в уставных документах крупных компаний комплекса), но и не соответствует пониманию ИСК как сообщества субъектов предпринимательства, объединенных общими финансовыми и технологическими рисками.

На основе проведенного анализа можно сделать вывод, что на федеральном уровне инвестиционно-строительный комплекс рассматривается исключительно как законодательно или статистически агрегированная система. ИСК как экономический феномен – совокупность организаций и институтов, деятельность которых направлена на создание объектов недвижимости, – проявляет себя только в рамках территориальной общности. Следовательно, ключевым моментом к определению ИСК как экономической системы является его «региональная» природа. При этом в состав ИСК входят три части: строительство (раздел F ОКВЭД), строительная индустрия (производство стройматериалов и конструкций) и инфраструктурный блок, обеспечивающий оборот и эксплуатацию объектов недвижимости.

Несмотря на то, что в современной научной литературе присутствуют различные трактовки ИСК, можно отметить некоторые общие элементы, присутствующие в определениях большинства исследователей. К ним относятся:

- двойственная природа инвестиционно-строительного комплекса – связь инвестиций (финансов) и строительства (материального производства);
- капиталоемкость – требует значительных финансовых вложений на всех стадиях производственного процесса;
- основная (генеральная) цель – создание объектов недвижимости, связанных едиными технологическими или экономическими рисками;
- многосубъектность – обязательное участие субъектов с разными ключевыми компетенциями;
- комплексность (системность) – все современные институты, обусловленные специализацией инвестиционно-строительного процесса,

присутствуют в каждом регионе, однако модели их функционирования могут отличаться;

– жизненный цикл – охват всех стадий и выделение четырех сфер (групп процессов: инвестирования, строительства, эксплуатации и потребления);

– региональный характер – «создатель» инфраструктуры для существования территориального социально-экономического комплекса, составная часть регионального производственно-экономического комплекса.

Состав и характерные черты инвестиционно-строительного комплекса, как экономической системы, представлены ниже (Рисунок 1.5).

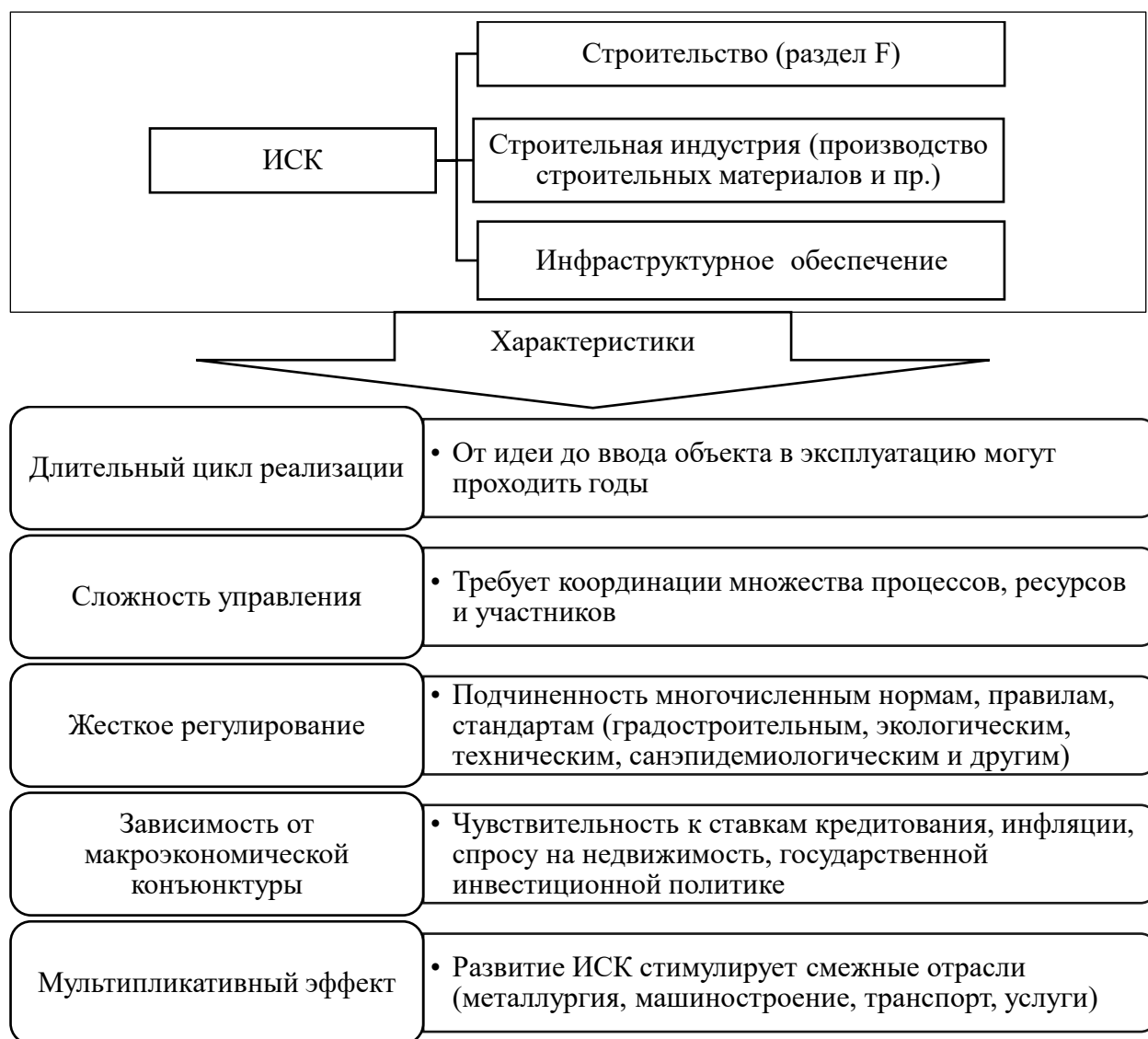


Рисунок 1.5 – Состав и характерные черты ИСК
(составлено автором)

Наиболее полное понимание достигается при синтезе разных подходов. В работе под ИСК мы будем понимать особый сектор региональной экономики, представляющий собой систему (сеть) взаимодействующих субъектов (часто организованную по кластерному принципу), функционирующую в определенной институциональной среде и реализующую проектно-ориентированные процессы преобразования инвестиций в реальные объекты недвижимости и инфраструктуры в регионе.

Региональный инвестиционно-строительный комплекс рассматривается нами как триединая система, включающая:

1) Производственное ядро – непосредственно строительная деятельность (вид экономической деятельности «Строительство»);

2) Индустриальный базис – строительная индустрия как производство материальной базы ИСК;

Эксплуатационный контур – использование созданных активов, оборот и эксплуатация объектов недвижимости.

Сущность инвестиционно-строительного комплекса проявляется в тех функциях, которые он выполняет. ИСК выполняет множество взаимосвязанных и сложных функций, охватывающих весь жизненный цикл создания объекта – от идеи до эксплуатации. Эти функции можно сгруппировать по нескольким ключевым направлениям:

1. Целевая функция – преобразование инвестиций в реальные активы. Это главная миссия ИСК. Он выступает как уникальный «трансформатор», превращающий финансовые ресурсы (деньги инвесторов, кредиты, бюджетные средства) в физические объекты: здания, сооружения, инфраструктуру. Результатом работы данной функции является создание основных фондов, определяющих материальную базу экономики и качество жизни населения (жилье, заводы, дороги, больницы и т.д.);

2. Мобилизационная функция – привлечение и аккумуляция инвестиционных ресурсов. ИСК создает условия и механизмы для сосредоточения финансовых средств, необходимых для реализации масштабных и капиталоемких

проектов. Данная функция проявляется при формировании инвестиционно-привлекательных проектов, разработке финансовых моделей и бизнес-планов, поиске и привлечении инвесторов (частных, институциональных, государственных), организации проектного финансирования (банковские кредиты, облигационные займы), использовании механизмов государственно-частного партнерства, привлечении средств дольщиков (в жилищном строительстве);

3. Управленческая функция – организация и управление сложными процессами. ИСК обеспечивает координацию большого числа участников, ресурсов и процессов на протяжении длительного жизненного цикла проекта в условиях высокой неопределенности и рисков. Среди ключевых аспектов управления можно выделить: управление проектами (планирование, организация, исполнение, контроль сроков, бюджета, содержания проекта), управление ресурсами (оптимизация использования финансовых средств, трудовых ресурсов (рабочие, ИТР, менеджеры), строительной техники, материалов, оборудования, информации), управление рисками (идентификация, анализ и минимизация финансовых, технических, правовых, рыночных, форс-мажорных рисков), управление качеством (обеспечение соответствия объекта проектной документации, техническим регламентам, стандартам и ожиданиям заказчика), управление контрактами и цепями поставок (заключение договоров с подрядчиками, субподрядчиками, поставщиками, контроль их исполнения, управление логистикой), управление коммуникациями (координация взаимодействия между всеми участниками проекта – инвестором, заказчиком, застройщиком, проектировщиком, генподрядчиком, субподрядчиком, контролирующими органами);

4. Экономическая функция – создание добавленной стоимости и мультипликативного эффекта. Деятельность ИСК напрямую стимулирует развитие множества смежных производств и секторов экономики, создавая цепную реакцию экономического роста. Проявляется функция через спрос на продукцию смежных видов экономической деятельности (производство оборудования, транспортные услуги, инжиниринг, консалтинг, IT-решения для строительства), создание

рабочих мест (не только в строительстве, но и в связанных производствах (транспорт, проектные институты), рост налоговых поступлений (в бюджеты всех уровней), развитие инфраструктуры (создание новых дорог, сетей, объектов соцкультбыта вокруг строящихся объектов), повышение стоимости земли и объектов недвижимости;

5. Функция инновационного развития и внедрения новых технологий. ИСК является важным потребителем и драйвером инноваций в материалах, технологиях строительства, проектировании, управлении и организации труда. Реализуется функция посредством внедрения BIM-технологий (информационное моделирование зданий), использования новых эффективных строительных материалов и конструкций, развития индустриального (заводского) домостроения, применения «зеленых» технологий и стандартов устойчивого строительства, использования БПЛА, роботов, цифровых платформ для управления проектами и контроля, оптимизации логистики и складского хозяйства;

6. Социально-пространственная функция – обеспечение пространственного развития территорий и решение социальных задач. ИСК напрямую формирует физическую среду обитания человека и влияет на социально-экономическое развитие регионов и городов. Важнейшие направления реализации функции включают жилищное строительство (обеспечение населения доступным и комфортным жильем), развитие инфраструктуры (строительство дорог, мостов, инженерных сетей (водоснабжение, канализация, энергетика), аэропортов, портов), создание социальных объектов (школы, детские сады, больницы, стадионы, культурные центры), реконструкцию и модернизацию ветшающего фонда, повышение энергоэффективности, освоение новых территорий, создание промышленных зон, жилых районов, повышение качества городской среды;

7. Интеграционная функция – координация взаимодействия множества участников. ИСК по своей природе является системой, объединяющей совершенно разных субъектов предпринимательства с различными интересами и задачами. Его ключевая функция – обеспечить их слаженную работу для достижения общей цели. Среди участников ИСК можно выделить инвесторов, заказчиков, застройщиков

(девелоперов), проектные и изыскательские организации, генподрядчиков, субподрядчиков, поставщиков материалов и оборудования, финансовые институты (банки, страховые компании), представителей государственной и муниципальной власти, надзорных органов, экспертизы, будущих пользователей или собственников.

Все перечисленные функции тесно взаимосвязаны. Например, привлечение инвестиций невозможно без должного управления рисками и формирования инвестиционно-привлекательного предложения, соответствующего нормам законодательства. Преобразование инвестиций в активы напрямую зависит от эффективного управления процессами, координации участников и мобилизации ресурсов. Создание добавленной стоимости и пространственное развитие являются следствием успешного выполнения основной функции ИСК. Внедрение инноваций повышает эффективность управления, снижает риски, способствует развитию территорий и повышает инвестиционную привлекательность региона. Таким образом, ИСК – это самый сложный многофункциональный механизм, являющийся «кровеносной системой» региональной экономики, отвечающий за создание ее материальной базы и качественной среды обитания, требующий высокой степени организации, управления и координации в условиях постоянных вызовов и рисков.

Структура инвестиционно-строительного комплекса представляет собой сложную, многоуровневую систему взаимосвязанных элементов. Ее можно анализировать с разных точек зрения: функциональных ролей участников, институциональной принадлежности и уровней управления (Рисунок 1.6).

С точки зрения субъектной составляющей основные функциональные группы участников ИСК включают:

1. Инвесторы и финансовые институты (источники капитала). Их функционал – обеспечение финансирования проектов. К ним относятся: частные инвесторы (физические лица, инвестиционные фонды, венчурные фонды, частные инвестиционные компании), институциональные инвесторы (пенсионные фонды, страховые компании, паевые инвестиционные фонды), коммерческие банки (обеспечивают предоставление кредитов, проектное финансирование), государство

(бюджетные инвестиции: федеральные, региональные, муниципальные проекты, инфраструктура, соцобъекты), дольщики (в жилищном строительстве) – физические лица, финансирующие строительство своего будущего жилья.



Рисунок 1.6 – Структура инвестиционно-строительного комплекса
(составлено автором)

2. Технический заказчик. Его правовой статус и функционал были впервые законодательно закреплены в Федеральном законе №337-ФЗ от 28.11.2011 г., внесшим поправки в Градостроительный кодекс и сопутствующие законодательные акты. Согласно действующему законодательству, технический заказчик – это специализированный участник инвестиционно-строительного проекта, который выполняет задачи по организации, планированию и управлению

строительством. Его ключевая функция заключается в обеспечении своевременного и качественного исполнения обязательств всеми контрагентами для достижения успешного результата проекта. Действуя на основании договора с инвестором (Заказчиком), технический заказчик сопровождает проект на всех этапах его жизненного цикла, осуществляя строительный контроль и координируя работы для бесперебойной реализации проекта [13].

3. Застройщики (девелоперы). Их функции состоят в формировании идеи проекта, конкретизации требований, управлении проектом на высшем уровне, привлечении финансирования, получении разрешений, координации участников, реализации и продажи/передачи объекта. Участники: заказчик – лицо, для которого строится объект (может быть инвестором или нанятой организацией) – формулирует техническое задание; застройщик (девелопер) – ключевой организатор – приобретает землю, разрабатывает концепцию, привлекает финансирование, нанимает проектировщиков и подрядчиков, управляет проектом до сдачи. Может продавать объект или сдавать в аренду.

4. Проектно-изыскательские организации (создатели проекта). Осуществляют разработку проектной и рабочей документации, проведение инженерных изысканий (геология, экология и т.д.). Участники: генеральный проектировщик (координирует всех специалистов), архитектурные бюро, конструкторские бюро, инженерные фирмы (электроснабжение, слаботочные системы, водоснабжение и канализация), организации, проводящие инженерные изыскания (геодезические, геологические, экологические), авторский надзор (контроль за соответствием строительства проекту).

5. Подрядные организации (непосредственные строители). Их функционал – физическое возведение объекта согласно проекту. К ним относятся: генеральный подрядчик – основной исполнитель работ (несет ответственность перед заказчиком / застройщиком, нанимает и координирует субподрядчиков), субподрядчики – специализированные исполнители (выполняют конкретные виды работ по договору с генеральным подрядчиком: монолитные работы, отделка, фасады,

монтаж инженерных систем, кровельные работы и т.д.), строительско-монтажные управления (СМУ), строительные тресты, крупные строительные холдинги.

6. Поставщики материалов, конструкций и оборудования (обеспечение ресурсами). Их функция состоит в производстве и поставке всех необходимых ресурсов для строительства. Участники: производители строительных материалов (цемент, бетон, ЖБИ, кирпич, металлопрокат, утеплители, кровельные материалы, сухие смеси, окна, двери и т.д.), производители инженерного оборудования (лифты, котельные, системы вентиляции и кондиционирования, трансформаторы, насосы и т.д.), дистрибьюторы и торговые сети стройматериалов, производители строительной техники и инструмента.

7. Инфраструктурные и сервисные организации (обеспечение процессов). Осуществляют предоставление услуг, необходимых для функционирования ИСК и реализации проектов. Участники: инжиниринговые компании (технический консалтинг, управление проектами, разработка ТЭО), консалтинговые компании (юридические, управленческие, маркетинговые, финансовые услуги), экспертные организации (проведение государственной и негосударственной экспертизы проектной документации), логистические и транспортные компании, страховые компании (страхование строительско-монтажных рисков, ответственности и т.д.), IT-компании (разработка программного обеспечения для управления проектами (BIM-платформы), обслуживание геоинформационных систем (ГИС), систем документооборота), научно-исследовательские и образовательные учреждения (разработка новых технологий, материалов, подготовка кадров), риелторские и управляющие компании (продажа или аренда построенных объектов, эксплуатация).

8. Регулирующие и контролирующие органы (установление правил и надзор). Их роль заключается в создании правового поля, выдачи разрешений, осуществлении контроля за соблюдением норм и правил. Реализуя компетенции участники ИСК выстраивают взаимоотношения с федеральными органами: Минстрой России, Ростехнадзор, Роспотребнадзор, МЧС (ГПН), Минприроды (экологический надзор), ФАС (антимонопольный контроль); региональные и

муниципальные органы: органы архитектуры и градостроительства (выдают ГПЗУ, разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию), региональные стройнадзоры; НОСТРОЙ и саморегулируемые организации (в строительстве, проектировании, изысканиях): выдают допуски, контролируют качество работы членов, страхуют ответственность.

С точки зрения уровня регулирования ИСК следует выделить:

1. Федеральный уровень: выработка госполитики, федеральные законы и техрегламенты, крупные нацпроекты, надзор (Ростехнадзор).

2. Региональный уровень: региональные программы развития, территориальное планирование, выдача разрешений регионального значения, региональный стройнадзор.

3. Муниципальный уровень: правила землепользования и застройки, выдача градостроительных планов земельных участков, разрешений на строительство и ввод в эксплуатацию, развитие местной инфраструктуры.

4. Общественный уровень контроля: НОСТРОЙ, НОПРИЗ, региональные саморегулируемые организации в строительстве.

5. Уровень проекта: непосредственное взаимодействие всех участников конкретного инвестиционно-строительного проекта (инвестор, технический заказчик, генеральный подрядчик) (Рисунок 1.7).

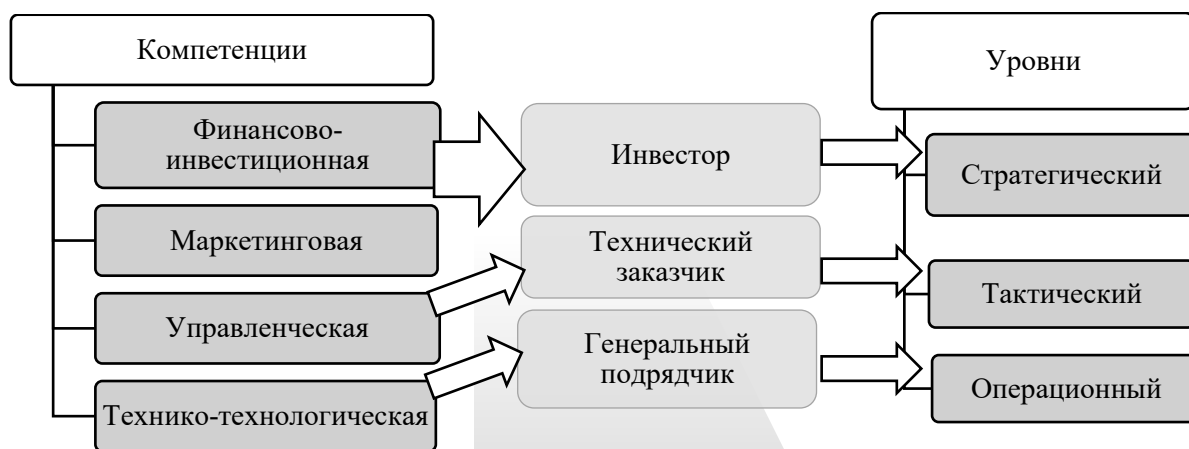


Рисунок 1.7 – Уровни реализации инвестиционно-строительного проекта
(составлено автором по [166])

Структура по стадиям жизненного цикла проекта отражает процессы, происходящие на каждом этапе создания объекта:

- 1) прединвестиционная и предпроектная стадия – идея, маркетинговые исследования, ТЭО;
- 2) проектная стадия и получение разрешений – инженерные изыскания, разработка проектной документации, прохождение экспертиз, получение разрешения на строительство;
- 3) строительно-монтажная стадия – непосредственное возведение объекта, поставка материалов, монтаж оборудования;
- 4) завершение проекта и ввод объекта в эксплуатацию – пуско-наладочные работы, комплексное опробование систем, получение разрешения на ввод в эксплуатацию, сдача объекта;
- 5) оборот объектов недвижимости (риэлтор);
- 6) эксплуатационная стадия и управление объектом (техническое обслуживание и поддержание стоимости объекта недвижимости, максимизация прибыли от его использования).

Проведенное теоретическое исследование позволяет заключить, что ИСК представляет собой многомерный феномен, который не находит целостного отражения в федеральном законодательстве и системе статистического учета, но проявляет свои системные свойства исключительно в границах конкретной территориальной общности. На основе обобщения существующих подходов предложена авторская трактовка регионального ИСК как триединой системы, включающей производственное ядро (строительную деятельность), индустриальный базис (производство строительных материалов и конструкций) и эксплуатационный контур (оборот и использование созданных активов). Выявленные функции ИСК в совокупности определяют его системообразующую роль в экономике региона, а выделенные субъектная, институциональная и процессная структуры создают методологическую основу для последующего анализа механизмов влияния ИСК на региональное развитие и обоснования дифференцированных подходов к его стимулированию.

1.3 Методологические подходы формирования механизма стимулирования строительства: отечественный и зарубежный опыт

Формирование эффективных механизмов стимулирования строительства является одной из приоритетных задач государственной экономической политики. Как было показано выше, инвестиционно-строительный комплекс выступает важнейшим драйвером экономического роста, обеспечивая не только удовлетворение потребностей населения в жилье и социальной инфраструктуре, но и создание рабочих мест, развитие смежных отраслей экономики.

Прежде всего необходимо рассмотреть научные подходы формирования механизмов стимулирования строительства:

1) Экономический подход – базируется на использовании финансовых инструментов воздействия на экономические интересы участников инвестиционно-строительного процесса и на применении следующих инструментов: налоговые инструменты: льготы по налогу на прибыль организаций, налогу на имущество, земельному налогу, НДС; бюджетные инструменты: прямые субсидии, субсидирование процентных ставок, государственные гарантии; кредитно-финансовые инструменты: льготное кредитование, государственные программы ипотечного кредитования; инвестиционные инструменты: государственно-частное партнерство, инвестиционные соглашения, концессии. Теоретическую основу экономического подхода составляют концепции государственного регулирования рыночной экономики, в частности, теория экстерналий и провалов рынка, обосновывающая необходимость государственного вмешательства для достижения социально-экономических целей.

2) Административно-правовой подход – предполагает создание благоприятных административных условий для осуществления строительной деятельности через упрощение разрешительных процедур; сокращение сроков рассмотрения документов; создание институтов «одного окна»; цифровизацию государственных услуг; снижение административных барьеров. Рассматриваемый подход основывается на теории институциональной экономики, подчеркивающей

важность качества институтов для экономического развития и снижения транзакционных издержек.

3) Территориально-планировочный подход – связан с оптимизацией использования земельных ресурсов и пространственной организации строительной деятельности: стратегическое планирование развития территорий; зонирование территорий под различные виды строительства; создание специальных экономических зон; развитие инженерной и транспортной инфраструктуры; комплексное освоение территорий. Теоретической базой территориально-планировочного подхода служат концепции пространственной экономики и теории размещения производства.

4) Технологический подход – направлен на стимулирование внедрения инновационных технологий в строительстве: поддержка НИОКР в строительной сфере; стимулирование энергоэффективного строительства; развитие «умных» зданий и цифровых технологий; внедрение BIM-технологий; поддержка экологически чистых технологий. Основывается указанный подход на теории инновационного развития и концепции устойчивого развития.

Формирование эффективного механизма стимулирования инвестиционно-строительной деятельности требует комплексного методологического подхода, учитывающего экономические, социальные, правовые и управленческие аспекты. Подходы формирования механизма стимулирования инвестиционно-строительной деятельности, их содержание и применение, обобщены и систематизированы автором (Приложение А).

На основе изученных подходов можно выделить следующие этапы формирования механизма стимулирования инвестиционно-строительной деятельности: диагностика и анализ, проектирование, нормативно-правовое обеспечение, реализация, мониторинг и оценка (Рисунок 1.8). На первом этапе осуществляется анализ текущего состояния ИСК региона и рынка недвижимости (выявляются проблемы, идентифицируются ограничения, оценивается потенциал). Проводится изучение лучших практик стимулирования. Дается оценка ресурсной базы и институциональной среды. Формулируются цели и задачи стимулирования.

На втором этапе осуществляется выбор и обоснование методологических подходов. Ведется разработка конкретных инструментов и мер стимулирования (с учетом дифференциации). Определяются целевые группы и условия предоставления стимулов. Осуществляется прогнозирование эффектов (экономических, социальных, бюджетных). Ведется разработка системы мониторинга и оценки эффективности (KPI).

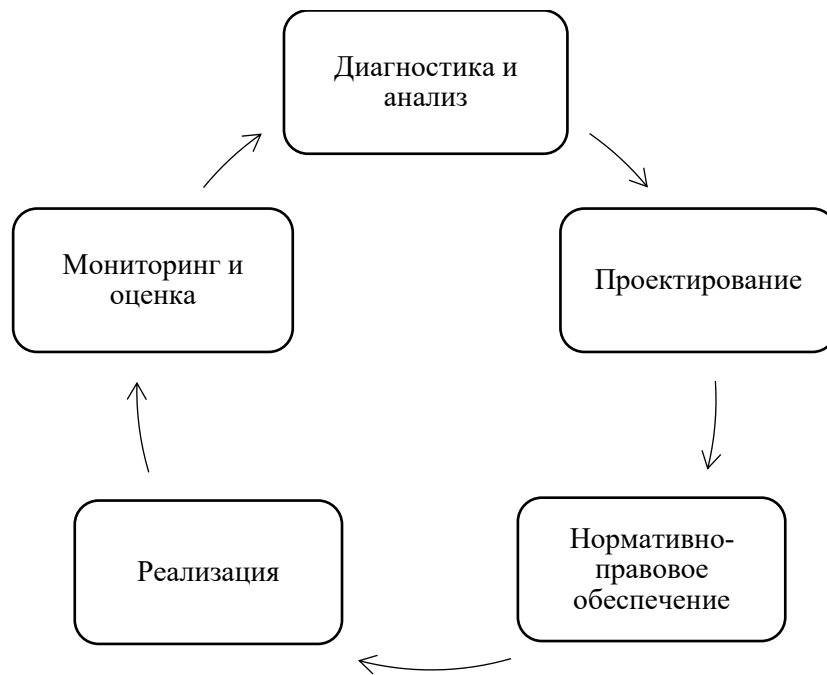


Рисунок 1.8 – Этапы формирования механизма стимулирования инвестиционно-строительной деятельности (составлено автором)

На третьем этапе идет подготовка необходимых нормативных правовых актов. Устанавливаются четкие правила и процедуры стимулирования. Четвертый этап включает организационное и ресурсное обеспечение, информирование участников инвестиционно-строительной деятельности, запуск механизма стимулирования. Наконец, на пятом этапе проводится сбор данных по установленным KPI, анализ достижения целей, выявление побочных эффектов и проблем. Далее осуществляется корректировка: постоянная обратная связь и адаптация механизма к изменяющимся условиям.

В мировой практике для стимулирования строительства (особенно жилья и инфраструктуры) используется широкий спектр инструментов, адаптированных под национальные особенности и цели. Рассмотрим ключевые подходы и примеры из зарубежного опыта [196, 198, 215]:

1. Прямая финансовая поддержка и субсидии: гранты и субсидии застройщикам (на возведение социального (доступного) жилья, модернизацию ветхого фонда, внедрение «зеленых» технологий). В качестве примеров можно назвать программы в Германии – KfW Förderung для энергоэффективности; США – HOME Investment Partnerships Program, LIHTC – Low-Income Housing Tax Credit для льготного жилья. Субсидии и помощь покупателям: прямые выплаты на первый взнос, компенсации части процентной ставки по ипотеке, помощь определенным категориям (молодым семьям, госслужащим, малоимущим семьям). Например, Канада – First-Time Home Buyer Incentive; Франция – Prêt à Taux Zéro (PTZ) – беспроцентная ссуда; Израиль – «Цена для участника» – льготная цена на госземле. Инвестиции в инфраструктуру: государственное финансирование дорог, коммуникаций, школ, больниц в новых районах, что делает их привлекательными для застройщиков и покупателей. Например, Китай – масштабные инфраструктурные проекты вокруг новых городов; Турция – инвестиции в транспортные узлы.

2. Налоговые стимулы: снижение или отмена НДС (налога с продаж) на строительные материалы, услуги подрядчиков или на покупку нового жилья (особенно первого или энергоэффективного). Например, в Великобритании – сниженный НДС на ремонт жилья; в некоторых штатах США – налоговые каникулы для покупателей нового жилья. Снижение налога на имущество: для новостроек или объектов, прошедших энергомодернизацию, на определенный срок. Освобождение от пошлин и сборов: за получение разрешительной документации, подключение к коммуникациям для проектов определенного типа (социальное, инновационное жилье). Используются инвестиционные налоговые льготы для девелоперов, инвестирующих в приоритетные типы строительства или регионы. Например, в США применяются льготы для редевелопмента

исторических зданий; в Сингапуре – льготы для застройщиков, строящих в рамках госпрограмм.

3. Кредитная поддержка и гарантии: государственные (квазигосударственные) ипотечные программы (предоставление ипотеки с пониженной ставкой через госбанки или агентства). Например, во Франции применяются гарантии для молодых покупателей, в Нидерландах действует национальная ипотечная гарантия.

4. Упрощение административных процедур. Например, в Великобритании реализуются реформы планирования, в Новой Зеландии – RMA реформа. Применяется предоставление государственной земли на льготных условиях (аренда, выкуп) под застройку социального и доступного жилья. Примеры: Австрия (Вена), Сингапур – модель долгосрочной аренды земли.

5. Стимулирование спроса на определенные типы жилья: программы арендного жилья (Public / Social Housing). Прямое строительство или субсидирование строительства некоммерческими организациями (девелоперами) для долгосрочной доступной аренды. Примеры: Австрия (Вена), Швеция, Нидерланды – развитый сектор социального найма. Обязательные квоты на доступное жилье (Inclusionary Zoning): требование к частным девелоперам включать определенный процент квартир по сниженной цене (аренде) в свои коммерческие проекты.

6. Стимулирование «зеленого» и инновационного строительства: «зеленые» субсидии и льготы, например, за строительство энергоэффективных зданий (пассивные дома, LEED/BREEAM сертификация), использование ВИЭ, экологичных материалов. В качестве примера можно привести ЕС – различные программы в рамках «Зеленого курса»; США – налоговые кредиты за энергоэффективность. Поддержка новых технологий: финансирование R&D, создание пилотных проектов, упрощение норм для инновационных строительных методов (модульное, 3D-печать).

7. Антикризисные меры: поддержка ликвидности строительных компаний. Сюда относятся госгарантии по кредитам, отсрочки по налогам и сборам в периоды спада (например, во время пандемии COVID-19). Помощь ипотечным заемщикам:

программы реструктуризации, отсрочки платежей для предотвращения волны дефолтов и выброса жилья на рынок.

Обобщая изученный зарубежный опыт стимулирования инвестиционно-строительной деятельности, можно сделать следующие выводы. В мировой практике стимулирование строительной сферы базируется на следующих принципах: комплексность – эффективные программы обычно сочетают несколько инструментов (налоговые, кредитные, регуляторные); целеполагание – меры стимулирования четко ориентированы на решение конкретных проблем (доступность жилья, обновление фонда, развитие регионов, энергоэффективность); ориентация на спрос и предложение – баланс между стимулированием строительства (предложения) и поддержкой покупателей и арендаторов (спроса); роль государства как координатора и инвестора – особенно в инфраструктуре, социальном жилье, «зеленом» переходе и создании благоприятной регуляторной среды; адаптивность – программы регулярно пересматриваются и корректируются в ответ на меняющиеся экономические условия и вызовы (экология, демография); важность земельной политики и регуляторики – упрощение правил и доступ к земле часто критически важны для снижения издержек и сроков строительства. Выбор конкретных мер стимулирования строительства зависит от экономического контекста, институциональной среды, целей государства и остроты жилищной проблемы в каждой стране.

Российские меры стимулирования инвестиционно-строительной деятельности учитывают зарубежный опыт, однако при этом имеют отличия, обусловленные следующими факторами:

1. Роль государства и институты: в России гораздо более прямая и доминирующая роль государства, чем в странах Запада. Используются государственные компании-застройщики (ДОМ.РФ, региональные операторы), реализуются масштабные целевые программы (нацпроекты, госпрограммы), бюджетное финансирование инфраструктуры. Часто делается акцент на крупных, централизованно управляемых проектах. За рубежом государству чаще

принадлежит координирующая и стимулирующая роль. Основная опора ложится на частный сектор и некоммерческие организации (особенно в соцжиле).

2. Отличительные ключевые инструменты, такие как господдержка ипотеки. Масштаб программ (льготная ипотека, семейная, дальневосточная) в РФ беспрецедентен по охвату и объему госсубсидий ставок. Это главный драйвер спроса. Долевое строительство и эскроу: уникальная российская проблема с обманутыми дольщиками привела к радикальной смене модели финансирования (проектное финансирование через эскроу), чего нет в подобном виде на Западе, как и « долевого строительства ». Госпрограммы для застройщиков: акцент на субсидировании процентных ставок по кредитам (например, программы ДОМ.РФ), а не на налоговых кредитах (как LIHTC в США). Компенсации инфраструктурных издержек – важный, но сложный в администрировании инструмент в РФ. «Точечные» льготы: широкое использование льгот по налогу на прибыль для проектов в Дальневосточном и Арктическом регионах, что менее характерно для зарубежных стран в таких масштабах.

3. Управление землей и инфраструктурой. Муниципальная собственность на землю – ключевой фактор, отличающий российскую практику. Долгое время актуальной проблемой была слабая синхронизация строительства жилья и инфраструктуры (школы, дороги, поликлиники). Предоставление земли сейчас в России связывается с обязательствами застройщика по строительству инфраструктуры. В отличие от российской практики за рубежом более развиты механизмы государственных инвестиций в инфраструктуру до или параллельно с застройкой (Китай, Сингапур). Активнее частно-государственное партнерство (ГЧП) в инфраструктуре. Более гибкие модели предоставления земли (долгосрочная аренда в Сингапуре, Вене).

4. Стимулирование спроса на жилые объекты недвижимости. В России доминирует льготная ипотека как основной инструмент поддержки спроса. Программы прямой помощи (как субсидии на первый взнос) менее развиты и масштабны, чем на Западе. Сектор арендного жилья (особенно социального) развит крайне слабо по сравнению с Австрией, Нидерландами, Швецией. За рубежом

наблюдается большее разнообразие инструментов: налоговые льготы для покупателей (особенно первого жилья), развитые программы социального найма, различные схемы помощи с первоначальным взносом, инструменты совместной собственности.

5. Сложная регуляторная среда. Несмотря на усилия по дерегуляции и «строительному техрегламенту», процедуры согласования в России остаются сложными, длительными и коррупциогенными. Система «Одно окно» работает не везде эффективно. Зонирование менее гибкое, чем в Японии или США. За рубежом более развитая культура прозрачных и предсказуемых регуляторных процедур (Сингапур, Германия, Скандинавия). Активные реформы по упрощению планирования и ускорению выдачи разрешений (Великобритания, Новая Зеландия). Инклюзивное зонирование (Inclusionary Zoning) – широко распространенный инструмент для доступного жилья за рубежом, пока мало применяется в РФ.

6. Фокус на «зеленое» строительство, включающее энергоэффективность, создание здорового внутридомового климата и бережное отношение к природе. В начале XXI века в инвестиционно-строительной сфере России и развиваемых в ее предметных областях научных направлениях не только усилилась дискуссия по вопросам комплексной оценки энергоэффективности, экологической и санитарно-эпидемиологической безопасности зданий [8, 141], но и были приняты нормативные документы различного уровня управления [68, 131, 143]. Так, в трудах представителей научной школы «Методологические проблемы эффективности региональных инвестиционно-строительных комплексов как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» подчеркивается, что строительная отрасль, будучи одним из крупнейших потребителей энергоресурсов и источником загрязнения, обладает значительным потенциалом для повышения энергоэффективности [10].

Сравнительный анализ российского и зарубежных подходов к формированию механизма стимулирования строительства представлен в таблице (Таблица 1.5).

Таблица 1.5 – Сравнительный анализ российского и зарубежных подходов к формированию механизма стимулирования строительства

Критерий сравнения	Россия	Мировой опыт
Роль государства	Прямая, доминирующая, гос. застройщики, крупные программы	Координирующая, большая опора в стимулировании на частный сектор и НКО
Главный драйвер	Льготная ипотека, ГЧП, госзаказ, льготное кредитование	Комбинация мер: налоговые льготы, поддержка спроса и предложения, инфраструктура
Финансирование	Эскроу-счета, субсидирование ставок застройщикам	Налоговые кредиты, гарантии, развитое проектное финансирование
Инфраструктура	ГЧП, обязанности на застройщике	Госинвестиции, ГЧП, синхронизация с застройкой
Социальное жилье (аренда)	Занимает около 10% от общих объемов жилья	Во многих странах существует дефицит социального жилья, наблюдается большая потребность в его распределении. Проблема сложности получения
Земельная политика	Регулируется градостроительными регламентами, СНиП, ЗК РФ и ГК РФ	Гибкие модели (аренда, ГЧП), активный рынок
«Зеленое» строительство	Развивается, но сталкивается с рядом вызовов	Ключевой приоритет с сильными стимулами

Источник: составлено автором.

Жилищное строительство является приоритетным направлением государственной поддержки. Механизмы стимулирования дифференцированы по сегментам:

А) Многоквартирное жилье: эконом-класс (максимальная государственная поддержка через субсидии и льготы); комфорт-класс (стандартные механизмы поддержки); бизнес и премиум-класс (минимальная поддержка, акцент на упрощение процедур).

Б) Индивидуальное жилищное строительство: льготная семейная ипотека; использование материнского капитала; социальные выплаты для молодых семей; льготы по подключению к инженерным сетям.

Коммерческое строительство – стимулирование направлено на развитие деловой активности и создание рабочих мест: льготы для строительства торговых и офисных центров; особые условия для IT-парков и технопарков; стимулирование строительства высокотехнологичных объектов; поддержка «умных» зданий.

Промышленное строительство – стимулируется через особые экономические зоны с налоговыми льготами; инвестиционные соглашения с гарантиями; льготы по подключению к энергосетям; соглашения о защите и поощрении капиталовложений.

Инфраструктурное строительство поддерживается посредством концессионных соглашений; государственно-частного партнерства; прямого бюджетного финансирования; специальных тарифных механизмов.

На основе проведенного анализа нами выделены следующие типы подходов формирования механизмов стимулирования инвестиционно-строительной деятельности (Рисунок 1.9).



Рисунок 1.9 – Типы подходов к формированию механизмов стимулирования инвестиционно-строительной деятельности (составлено автором)

Проведенное исследование позволяет сделать следующие выводы. Формирование эффективных механизмов стимулирования инвестиционно-строительной деятельности требует комплексного подхода, сочетающего экономические, административно-правовые, территориально-планировочные и технологические инструменты. Анализ существующей практики показывает, что региональная специфика применения механизмов стимулирования учитывается недостаточно: преобладающие унифицированные подходы не учитывают в должной мере климатические условия, уровень экономического развития, демографические тенденции и особенности местного рынка недвижимости, что снижает результативность реализуемых мер. Дифференциация механизмов стимулирования по видам строительства, необходимая в силу различных целей и задач развития жилищного, коммерческого, промышленного и инфраструктурного строительства фрагментарна и не находит системного отражения в региональной политике. В то же время успешные региональные практики демонстрируют, что адаптация федеральных механизмов к местным условиям и потребностям способна существенно повысить их эффективность, что указывает на необходимость перехода от унифицированного к дифференцированному подходу.

1.4 Научно-методическая проблема оценки влияния стимулирования ИСК на развитие региона

Развитие инвестиционно-строительного комплекса и региональное развитие неразрывно связаны и взаимно усиливают друг друга. Эта связь носит комплексный и многоуровневый характер. Инвестиционно-строительный комплекс выступает основой формирования и модернизации региональной экономики. Это доказывают следующие обстоятельства. Во-первых, ИСК строит и реконструирует дороги, мосты, тоннели, порты, аэропорты, железнодорожные узлы, что улучшает транспортную связность региона, снижает логистические издержки бизнеса, делает регион более доступным для туристов и инвесторов,

способствует развитию прилегающих территорий. Во-вторых, ИСК обеспечивает строительство и модернизацию объектов энергетики (ТЭЦ, подстанции, сети), водоснабжения и водоотведения, теплосетей, объектов переработки отходов. Надежная коммунальная инфраструктура – обязательное условие для жизни людей и работы предприятий. В-третьих, ИСК возводит школы, детские сады, больницы, поликлиники, учреждения культуры (театры, музеи), спортивные комплексы. Качественная социальная инфраструктура повышает привлекательность региона для проживания и инвестиций, улучшает среду обитания человека. Развитие ИСК напрямую влияет на обеспеченность населения жильем, его доступность и качество. Строительство современного комфортного жилья (в том числе в рамках программ расселения аварийного фонда) улучшает условия жизни людей. ИСК реализует проекты редевелопмента промышленных зон, реконструкции исторических центров городов, благоустройства общественных пространств (парки, набережные, площади). Это меняет облик городов, делает их более комфортными и привлекательными для проживания. В-четвертых, строительство промышленных парков, технопарков, логистических центров, заводских цехов создает основу для развития реального сектора экономики региона. Крупные инвестиционно-строительные проекты (новые жилые районы, промышленные зоны, туристические кластеры) могут стать точками роста для развития целых территорий внутри региона, стимулируя развитие сопутствующей инфраструктуры и сервисов. Уровень экономического развития региона, демографическая ситуация, покупательная способность населения и бизнеса напрямую формируют спрос на строительную продукцию (жилье, офисы, торговые центры, производственные площади, инфраструктуру).

Таким образом, можно сделать вывод, о том, что инвестиционно-строительный комплекс выступает в качестве одного из драйверов экономического развития региона. ИСК является основным каналом привлечения крупных инвестиций (как государственных, так и частных) в регион. Строительство объектов недвижимости требует значительных финансовых ресурсов. Средства, вложенные в строительство, повышают уровень деловой активности в регионе,

стимулируют спрос в смежных отраслях (металлургия, деревообработка, машиностроение, транспорт, услуги проектирования, консалтинговые услуги). Это создает рабочие места и доходы не только в самом ИСК, но и во всей региональной экономике. ИСК – один из крупнейших работодателей, предоставляющий рабочие места разной квалификации (от строителей и инженеров до менеджеров и обслуживающего персонала), что снижает безработицу и повышает уровень доходов населения. Успешная деятельность субъектов ИСК (девелоперы, подрядчики, поставщики материалов) и связанных с ним производств генерирует значительные налоговые поступления в региональный и местный бюджеты (НДС, налог на прибыль, налог на имущество, земельный налог, НДФЛ). Эти средства могут быть направлены на социальные программы и развитие инфраструктуры.

Общая схема взаимосвязи и взаимовлияния инвестиционно-строительного комплекса и регионального развития представлена на рисунке 1.10.



Рисунок 1.10 – Схема влияния ИСК на региональное развитие (составлено автором)

Представленная на рисунке схема наглядно демонстрирует комплексность и цикличность связи: развитие региона создает условия для роста ИСК, а активность ИСК, в свою очередь, является главным двигателем регионального прогресса по всем ключевым направлениям. Управление этими взаимосвязями – ключевая задача региональных органов власти.

На основе анализа представленных взаимосвязей можно сделать ряд основополагающих выводов. Во-первых, без развитого ИСК невозможны масштабные проекты по модернизации инфраструктуры и созданию новых производств, что тормозит региональное развитие. Одновременно, без устойчивого регионального развития (спрос, ресурсы, поддержка) ИСК не может эффективно функционировать и привлекать инвестиции. Во-вторых, экономический подъем в регионе стимулирует строительство. Активное строительство, в свою очередь, подстегивает экономический рост через мультипликативный эффект. Напротив, спад в экономике ведет к сворачиванию строительных программ. В-третьих, выявленные взаимосвязи проявляются по-разному в зависимости от типа региона (Таблица 1.6).

Таблица 1.6 – Влияние взаимосвязей развития ИСК и регионального развития по различным типам регионов

Тип региона	Проявление взаимосвязи
Промышленно-развитые регионы	Высокий спрос на все виды недвижимости и инфраструктуры, концентрация крупных игроков ИСК, при одновременном наличии высокой конкуренции, стоимости земли и экологических ограничений.
Ресурсодобывающие регионы	Часто опережающее развитие инфраструктуры (транспортной, энергетической) для нужд добывающих компаний, что может стимулировать развитие и других секторов.
Аграрные регионы	Спрос на модернизацию сельскохозяйственной инфраструктуры, жилье, социальные объекты
Депрессивные / моноспециализированные регионы	Острая потребность в диверсификации экономики через строительство новых производств и инфраструктуры, но слабый спрос, дефицит инвестиций и кадров для ИСК. Требуется активная государственная поддержка.

Источник: составлено автором.

В качестве возможных рисков и проблем взаимовлияния развития ИСК и региональной экономики можно выделить: «перегрев» рынка недвижимости (когда цены растут быстрее, чем экономика в целом); чрезмерное жилищное строительство без развития инфраструктуры, что может привести к транспортному коллапсу и социальной напряженности в регионе; коррупцию и неэффективное управление – в сфере распределения земель, получения разрешений, госзакупок в строительстве; экологические проблемы – негативное воздействие строительства и добычи стройматериалов; дефицит квалифицированных кадров (особенно в регионах с оттоком населения); низкое качество строительства (при слабом контроле и гонке за удешевлением строительных работ).

Влияние ИСК на региональное развитие носит комплексный и многомерный характер, и поэтому необходимо рассмотреть влияние инвестиционно-строительного комплекса на региональную экономику сквозь призму системного, процессного и функционального подходов. Такой подход, на наш взгляд, позволит не только аргументировать значимость ИСК в региональной экономике, но и выявить механизмы его воздействия, что является необходимым условием для разработки дифференцированного инструментария стимулирования.

И.Н. Лямцевой и И.А. Алешиной [86], М.В. Аристовой и С.А. Кутузовым [3], М.Г. Магомедовым и Е.И. Павлюченко [87] региональный ИСК в рамках системного подхода рассматривается как открытая, сложноорганизованная подсистема региональной социально-экономической системы, находящаяся в состоянии постоянного взаимодействия с другими ее элементами. Суть системного подхода к ИСК заключается в интегративной роли:

- ИСК трансформирует финансовые ресурсы (инвестиции, кредиты, бюджетные ассигнования) в физические, основные фонды, формирующие материальный каркас территории;
- деятельность ИСК создает кооперационный спрос на продукцию смежных отраслей, таких как металлургия, химическая промышленность, машиностроение, транспорт, IT-услуги и др.;

– эффективность ИСК напрямую зависит от качества региональных институтов – градостроительных регламентов, системы разрешений, защиты прав собственности, что делает его чувствительным индикатором инвестиционного климата в регионе;

– результаты деятельности ИСК (жилье, объекты социальной сферы, инфраструктура) непосредственно определяют качество жизни населения и антропогенную нагрузку на окружающую среду.

Таким образом, системная устойчивость и адаптивность регионального ИСК становится критическим фактором устойчивости всей региональной экономики. Диагностика системного состояния ИСК является, на наш взгляд, первым шагом к адресному, дифференцированному стимулированию.

Процессный подход [16, 28, 173] акцентирует внимание на том, что воздействие ИСК на регион неоднородно во времени и различается в зависимости от стадии жизненного цикла инвестиционно-строительного проекта, так как каждая стадия генерирует специфические экономические и пространственные эффекты. Например, прединвестиционная и проектная стадия формирует интеллектуальные активы (ТЭО, проектная документация), создает спрос на высококвалифицированные услуги (инжиниринг, консалтинг, экологические изыскания), дает ключевые решения о пространственной локализации объекта, определяющие будущие потоки и загрузку инфраструктуры. Стимулирование этой фазы ускоряет запуск проектов и повышает их качество.

Строительно-монтажная стадия создает в регионе новые рабочие места, предполагает рост объема закупок строительных материалов и услуг и, соответственно, налоговых поступлений от деятельности подрядных организаций. Меры стимулирования на этой стадии, как правило, направлены на снижение издержек и рисков (льготные кредиты, гарантии).

На стадии ввода объекта в эксплуатацию на первый план выходят долгосрочные эффекты: строительный объект начинает выполнять свою утилитарную функцию (жилье, производство, услуги), формируя постоянные рабочие места в новой сфере, генерируя устойчивые налоговые потоки и определяя

характер использования прилегающих территорий. Стимулирование может быть направлено на повышение качества и технологического уровня объектов (стандарты ESG), что определяет долгосрочную эффективность.

Таким образом, процессный подход управления ИСК позволяет дифференцировать стимулирующие меры не только по типам регионов, но и по стадиям развития их ключевых проектов, синхронизируя инструменты господдержки.

Функциональный подход к ИСК в пространственном развитии региона предполагает выполнение трех ключевых функций, реализующих стратегию на территории:

- функция освоения (экстенсивного развития) – создание объектов капитального строительства на новых, ранее неосвоенных или слабо освоенных территориях;

- функция модернизации и реновации (интенсивного развития) – реконструкция, техническое перевооружение и качественное обновление существующей застройки, производственных мощностей и инженерной инфраструктуры;

- функция пространственной интеграции и связности, согласно которой строительство объектов транспортной, логистической и инженерной инфраструктуры (дороги, мосты, сети) физически связывает различные части региона, снижая барьеры для перемещения товаров, услуг, труда и капитала.

Проведенное исследование позволяет сделать вывод о том, что универсальный набор мер стимулирования ИСК неэффективен, так как не учитывает системное состояние регионального ИСК, доминирующую стадию процессного цикла в регионе, приоритетную пространственную функцию, которую должен выполнить ИСК в данной территории в рамках общей стратегии развития региона (освоить новые земли, модернизировать старый фонд или интегрировать изолированные районы).

Следовательно, научно обоснованный механизм стимулирования, по нашему мнению, должен носить дифференцированный характер. Его разработка требует

предварительной типологизации регионов по указанным параметрам (системная диагностика, анализ этапности, определение пространственной функции) с последующим подбором целевых «пакетов» стимулирующих инструментов для каждого выявленного типа. Такой подход трансформирует ИСК из пассивного объекта отраслевой политики в активный, настраиваемый инструмент достижения конкретных целей сбалансированного пространственного развития.

К настоящему времени в экономической науке накоплен значительный объём работ, посвящённых оценке эффектов от реализации различных проектов, в том числе инвестиционных. Основу большинства таких исследований составляет методология межотраслевого баланса.

Первоначально научный интерес был сфокусирован на расчёте макроэкономических мультипликаторов. Например, в конце 1990-х годов группа исследователей под руководством А. Арбатова впервые выполнила расчёт мультипликатора для нефтегазовых проектов в России [188]. А. Конопляник проводил оценку макроэкономических последствий от проектов, реализуемых в рамках соглашений о разделе продукции [67].

На базе модели «Затраты-выпуск» как в мире, так и в России был разработан ряд моделей для оценки региональных экономических эффектов и прогнозирования социально-экономических изменений. Среди наиболее известных зарубежных инструментов можно выделить системы RIMS и RIMS II (Regional Industrial Multiplier System), IMPLAN (Impact Analysis for Planning) и модель REMI (Regional Economic Impact Model). Их сравнительная характеристика представлена в Таблице 1.7.

Сравнительная характеристика представленных моделей позволяет сделать следующие выводы. RIMS II – это модель для быстрой и достаточно грубой оценки одноразового шока в экономике, когда нужны простые мультипликаторы. IMPLAN – это наиболее популярный и универсальный инструмент для детального анализа воздействия на отраслевом уровне и оценки вклада отраслей или событий, особенно в государственном секторе. REMI – это прогнозная модель для

стратегического планирования, которая дает возможность понять, как региональная экономика адаптируется к изменениям в долгосрочной перспективе.

Таблица 1.7 – Сравнительная характеристика моделей RIMS II, IMPLAN и REMI

Критерий / Особенность	RIMS II (BEA)	IMPLAN	REMI
Разработчик	Бюро экономического анализа США (BEA)	IMPLAN Group, LLC	Regional Economic Models, Inc. (REMI)
Основная методологическая база	Модель «Затраты-выпуск» (I-O), статическая	Гибридная модель: детальная модель I - O + социальные счета (SAM) + частичные динамические элементы	Динамическая макроэкономическая модель, интегрирующая I-O, эконометрические, экономико-географические и общее равновесие
Временной горизонт	Краткосрочный (однократное изменение спроса, без учета обратных связей)	Кратко- и среднесрочный (с некоторыми динамическими расширениями)	Долгосрочный (способна моделировать многолетние периоды с обратными связями)
Типичные области применения	Быстрая оценка воздействия проектов (строительство, закрытие предприятия, туризм)	Оценка воздействия отраслей, событий, программ развития. Анализ экономической структуры региона	Стратегическое планирование и прогнозирование: демография, трудовые рынки, конкурентоспособность, энергетика, налоговая политика
Учет межрегиональных связей	Ограниченный (через готовые мультипликаторы)	Продвинутый (есть модели, учитывающие торговые потоки между регионами)	Подробный. Моделирует торговлю, миграцию и потоки капитала между регионами
Источники данных	Национальные таблицы «Затраты-выпуск»	Таблицы «Затраты-выпуск», данные статистики, налоговой службы, Министерства торговли и др.	Таблицы «Затраты-выпуск», данные статистики, налоговой службы, Министерства торговли и другие с эконометрической обработкой
Возможность использования на региональном уровне	Да, однако структура региона считается идентичной средне-национальной	Да, это основная сила модели. Позволяет строить детализированные модели для любого региона	Да. Модель калибруется для конкретных регионов. Однако из-за сложности и стоимости чаще применяется для стран

Источник: составлено автором по [191, 200, 210, 221].

В отечественной экономической науке также существуют аналогичные разработки. Их появление связано с деятельностью А.Г. Аганбегяна, А.Г. Гранберга [37] и Института экономики и организации промышленного производства СО РАН. Исходной точкой стала оптимизационная межрегиональная межотраслевая модель (ОМММ), которая впоследствии была существенно усовершенствована и легла в основу проекта СИРЕНА (синтез региональных и народнохозяйственных решений) [149].

На сегодняшний день в экономическом моделировании сформировался особый класс отраслевых региональных моделей, фокусирующихся на взаимосвязях между ключевым сектором и смежными отраслями. Наиболее проработанными среди них являются модели, посвящённые топливно-энергетическому комплексу (ТЭК). К их числу относятся, в частности, модельные комплексы СИБАРП (система балансовых расчётов на перспективу) и ИМПАКТ, созданный в Институте систем энергетики имени Л.А. Мелентьева. Последний анализирует развитие ТЭК, факторы на него влияющие, а также динамику прямых издержек сектора и затрат в связанных с ним отраслях [176]. Одной из наиболее современных разработок для прогнозирования социально-экономического развития нефтегазодобывающего региона выступает модель Oil&Socio-2 [222].

Параллельно развивается направление «регионализации» таблиц «Затраты-выпуск», предполагающее построение усечённых межотраслевых балансов для отдельных субъектов Российской Федерации. Данный подход был реализован, например, в исследованиях Ю. Пономарёва и Д. Евдокимова [124, 125]. Значительный вклад в оценку эффектов и выявление их детерминант вносят также эконометрические методы. В качестве примера можно привести работы С.П. Земцова и соавторов [51, 139], в которых количественно оценивается влияние создания новых предприятий на уровень занятости, а также идентифицируются факторы динамики занятости в сфере малого и среднего предпринимательства в российских регионах.

Тем не менее, существующие подходы имеют определённые методологические ограничения. Несмотря на то, что экономические модели

нацелены на расчёт и прогноз эффектов для конкретных территорий и обладают большей способностью к оценке косвенных и индуцированных последствий, их разрешающая способность, как правило, ограничивается региональным уровнем и не предоставляет данных для внутрирегионального анализа. Эконометрические методы, в свою очередь, предъявляют высокие требования к объёму и качеству статистических данных, доступность которых на региональном и местном уровнях зачастую недостаточна.

Таким образом, вопрос о влиянии крупных инвестиционно-строительных проектов на региональную экономику и экономику тех территорий, на которых они осуществляются, остаётся в значительной степени неисследованным. Современная региональная экономика требует перехода от узкоотраслевого учёта валовых показателей ИСК к оценке его системной роли как катализатора сбалансированного развития региона. Отсутствие унифицированной методики препятствует корректному измерению мультипликативных эффектов (в смежных отраслях, занятости, доходах) и структурных сдвигов в регионе, инициируемых строительной активностью. Это создаёт пробел в обосновании крупных инфраструктурных инвестиций, которые оцениваются без учёта их долгосрочного влияния на человеческий капитал, экологическую и социальную устойчивость территории. Разработка подобной методики позволит формализовать вклад ИСК в достижение стратегических целей региона, обеспечив сопоставимость и верифицируемость результатов различных проектов. Следовательно, её создание является ключевым условием для формирования доказательной региональной политики, оптимизирующей пространственные и отраслевые пропорции на основе комплексного анализа эффективности.

ГЛАВА 2

АНАЛИЗ СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА И ЕГО ВЛИЯНИЯ НА РАЗВИТИЕ РЕГИОНА

2.1 Оценка текущего состояния инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области

Ленинградская область – субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа Российской Федерации и Северо-Западного экономического района. Площадь Ленинградской области – 83 908 км², что составляет 0,49% площади России. Население области по состоянию на 2025 г. насчитывает 2 059 479 чел. Плотность населения 24,3 чел. на км². С 3 апреля 2023 г. административным центром Ленинградской области является город Гатчина. Ленинградская область граничит с двумя государствами – Финляндией и Эстонией и пятью субъектами Российской Федерации: Республикой Карелия, областями – Вологодской, Новгородской, Псковской и городом федерального значения Санкт-Петербургом.

Ключевая особенность региона заключается в соседстве с вторым по значимости мегаполисом страны – Санкт-Петербургом. Это определяет как мощные конкурентные преимущества области, так и специфические вызовы. Область не включает в себя город Санкт-Петербург, являясь самостоятельным регионом.

Ленинградская область стабильно входит в топ-15 регионов России по объёму ВРП и в топ-10 по темпам экономического роста. Это один из наиболее экономически развитых и инвестиционно-привлекательных регионов Северо-Запада. Объём валового регионального продукта в 2023 году превысил 2 трлн рублей. Основными драйверами роста являются промышленное производство, логистика и строительство. Область имеет профицитный бюджет, что говорит о

финансовой стабильности региона. Доходы формируются за счёт налога на прибыль, налога на доходы физических лиц и акцизов. Ленинградская область входит в число регионов-лидеров по объёму инвестиций в основной капитал на душу населения. На её территории реализуются крупные федеральные и частные инвестиционные проекты.

Производство валового регионального продукта по Ленинградской области за период 2018-2023 гг. представлено в Таблице 2.1.

Таблица 2.1 – Динамика производства ВРП по Ленинградской области

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
ВРП (в текущих основных ценах), тыс. руб.	1 147,6	1 223,7	1 238,6	1 473,3	1 660,1	1 915,2
Индекс физического объема валового регионального продукта (в % к предыдущему году)	104,5	102,8	99,5	106,7	100,1	109,0
Валовой региональный продукт на душу населения, тыс. руб.	606,4	633,3	630,6	739,7	823,9	943,6
Индекс физического объема ВРП на душу населения, (в % к предыдущему году)	102,5	100,7	97,9	105,2	98,9	108,2
Доля ВРП Ленинградской области в суммарном ВРП субъектов РФ, в %	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2
Доля продукции высокотехнологичных и наукоемких отраслей в ВРП региона, в %	18,0	17,8	17,4	18,4	19,8	19,3

Источник: Росстат, расчеты автора.

Анализ представленных данных позволяет констатировать, что ВРП Ленинградской области демонстрирует положительную динамику с коэффициентом роста 1,669 за анализируемый период. Номинальный объем ВРП увеличился с 1147,6 млрд руб. в 2018 году до 1915,2 млрд руб. в 2023 году, что соответствует среднегодовому темпу прироста 11,15%. В динамике ВРП региона выделяется кризисный период 2020 г., характеризующийся снижением индекса

физического объема производства до минимального значения 99,5%. Показатели подушевого производства ВРП на душу населения демонстрирует устойчивую восходящую динамику с коэффициентом роста 1,556. Среднегодовой темп прироста составляет 9,3%, что не превышает темпы роста номинального ВРП. Особенно высокие темпы роста наблюдаются в период 2021-2023 гг. (среднегодовой прирост 14,2%), что указывает на опережающий характер восстановления экономики региона.

Промышленный комплекс составляет каркас экономики Ленинградской области, обеспечивая более 40% ВРП. В регионе развита обрабатывающая промышленность (автомобилестроение, химическое производство, нефтепереработка и нефтехимия, пищевая промышленность, целлюлозно-бумажная промышленность). Также развита добывающая промышленность: бокситы (г. Бокситогорск) – сырьё для алюминиевой промышленности; фосфориты (пгт. Кингисеппский); гранит, щебень, песок – развита добыча нерудных материалов для строительства. Энергетическая отрасль представлена главным образом деятельностью Ленинградской АЭС (г. Сосновый Бор). Это ключевой объект, обеспечивающий энергией не только область, но и Санкт-Петербург.

Географическое положение предопределило роль Ленинградской области как крупнейшего транспортного и логистического центра России. На территории региона расположены морские порты: порт Усть-Луга (крупнейший по грузообороту в регионе) – универсальный порт, посредством которого осуществляется транспортировка угля, нефтепродуктов, контейнеров, химической продукции. Также имеются порты в Выборге и Высоцке. Через область проходят федеральные трассы «Скандинавия» (М-10) и «Нарва» (М-11). Активно ведётся строительство и модернизация дорог, включая Западный скоростной диаметр (ЗСД) и Центральную кольцевую автодорогу (ЦКАД), часть которой проходит по территории области. Крупнейший железнодорожный узел – станция Гатчина-Товарная. Железные дороги связывают порты с внутренними регионами России.

Численность населения Ленинградской области стабильно растёт и составляет более 2 млн человек. Основной прирост обеспечивает миграция, как из

других регионов России, так и из-за рубежа (трудовая миграция), а также естественный прирост в некоторых районах. Население распределено неравномерно. Ближайшие к Санкт-Петербургу районы (Всеволожский, Гатчинский, Выборгский) стремительно растут за счёт маятниковой миграции и превращаются в агломерационные пригороды. В то же время, восточные и южные районы (Бокситогорский, Подпорожский) испытывают отток населения и стареют.

Средняя зарплата находится на уровне среднероссийской с тенденцией к росту, но значительно уступает зарплатам в Санкт-Петербурге. Это создаёт феномен «маятниковой миграции»: сотни тысяч людей живут в области (где дешевле жилье), а работают в Санкт-Петербурге (где выше зарплаты). Безработица – один из самых низких показателей в России (менее 1%), что свидетельствует о перегретом рынке труда и нехватке кадров, в том числе квалифицированных.

Динамика ключевых социально-экономических показателей Ленинградской области за период 2022-2024 гг. представлена в Таблице 2.2.

Таблица 2.2 – Динамика ключевых социально-экономических показателей Ленинградской области

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Численность населения (на 1 января года, следующего за отчетным), тыс. чел.	2023,8	2035,8	2059,5
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец года), тыс. человек	4,0	2,8	1,7
Денежные доходы в среднем на душу населения в месяц, руб.	40 790	45 989	52 999
Потребительские расходы в среднем на душу населения в месяц, руб.	32 476	38 583	43 131
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб.	60 008	68 105	82 026
Ввод в действие жилых домов, тыс. м ² общей площади	3968,7	4186,4	4065,0
Оборот розничной торговли, млрд руб.	620,2	738,2	838,7
Платные услуги населению, млрд руб.	113,1	137,2	156,9
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) в экономике, млрд руб.	432,9	493,1	658,6
Инвестиции в основной капитал, млрд руб.	567,3	739,3	1110,5

Источник: Петростат [147], расчеты автора.

Инвестиционный климат Ленинградской области считается одним из самых благоприятных в России. В регионе действует режим «Территории опережающего социально-экономического развития» (ТОСЭР) в г. Тихвин и г. Пикалёво, предлагающий налоговые льготы и упрощённые административные процедуры для инвесторов. Создано и развивается более 10 индустриальных парков и промзон («Нойдорф», «Каменка», «Фёдоровское» и др.), что привлекает новых инвесторов. Осуществляется постепенное расширение порта Усть-Луга и развитие сопутствующей инфраструктуры. Активно развиваются туристические кластеры, особенно в Выборгском районе (с опорой на Выборгский замок и проект «Ялкала»), а также развитие сельского и экологического туризма на Карельском перешейке и в восточных районах области.

Согласно результатам Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ в 2024 году Ленинградская область занимала 10 место (Рисунок 2.1).

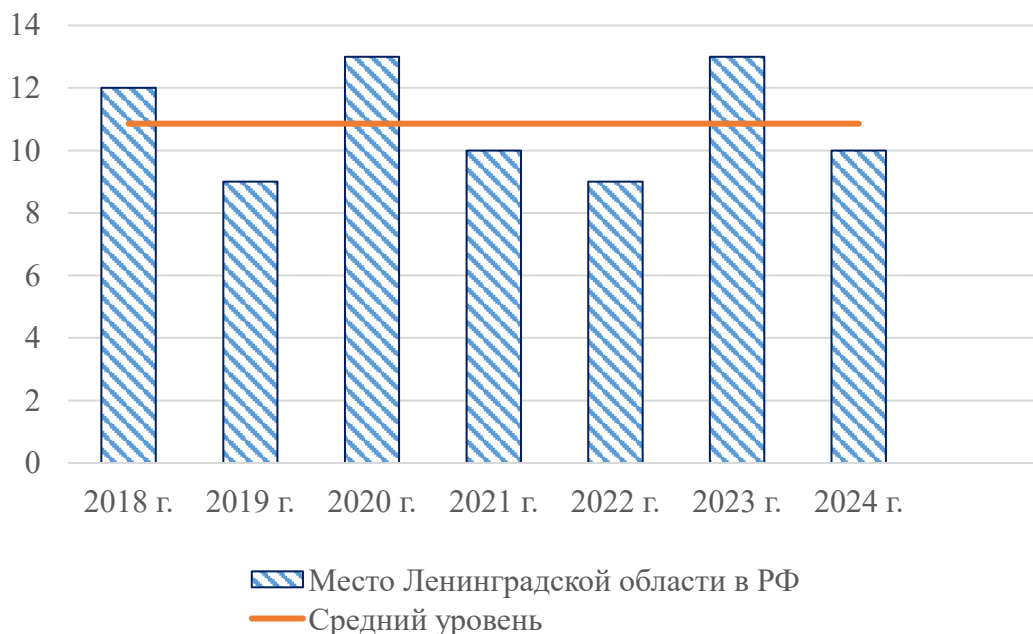


Рисунок 2.1 – Место Ленинградской области в Национальном рейтинге состояния инвестиционного климата за период 2018-2024 гг.

(составлено автором по [105])

Инвестиционный климат области выступает системообразующим фактором для динамики ее инвестиционно-строительного комплекса, в особенности в сегменте жилищного строительства. Благоприятный климат, формируемый за счет стратегического географического положения, развитой транспортной инфраструктуры, наличия индустриальных парков (например, «Индустриальный парк «Новое Девяткино») и целенаправленной политики региональных органов власти, привлекает значительные объемы инвестиций, в том числе в строительную отрасль. По данным за 2022-2024 годы, область стабильно входила в число лидеров Северо-Западного федерального округа по объему вводимого жилья, демонстрируя опережающие темпы роста относительно среднероссийских показателей. Эта тенденция, согласно прогнозам и оперативным данным первой половины 2025 г., имеет устойчивый характер. Ключевым драйвером является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в приграничных с Санкт-Петербургом районах, что обусловлено эффектом агломерации и высоким спросом на жилье.

Развитие жилищного строительства, в свою очередь, является индикатором и одновременно усилителем благоприятного инвестиционного климата. Активный ввод жилой недвижимости стимулирует сопряженные отрасли (производство строительных материалов, машиностроение, финансовый сектор), создает мультипликативный эффект в экономике и способствует увеличению налоговых поступлений в региональный бюджет. Однако существует и ряд рисков, опосредованных макроэкономической и геополитической ситуацией. Повышенная ключевая ставка Банка России может ограничивать доступность ипотечного кредитования, что является основным фактором спроса на жилье в области. Кроме того, наблюдается структурный сдвиг в сторону увеличения доли эконом- и комфорт-класса, в то время как внедрение «зеленых» стандартов и энергоэффективных технологий остается фрагментарным, несмотря на их потенциальную роль в снижении долгосрочных эксплуатационных расходов.

Доля Ленинградской области в Северо-Западном федеральном округе (СЗФО) и Российской Федерации в 2024 году представлена на Рисунке 2.2.

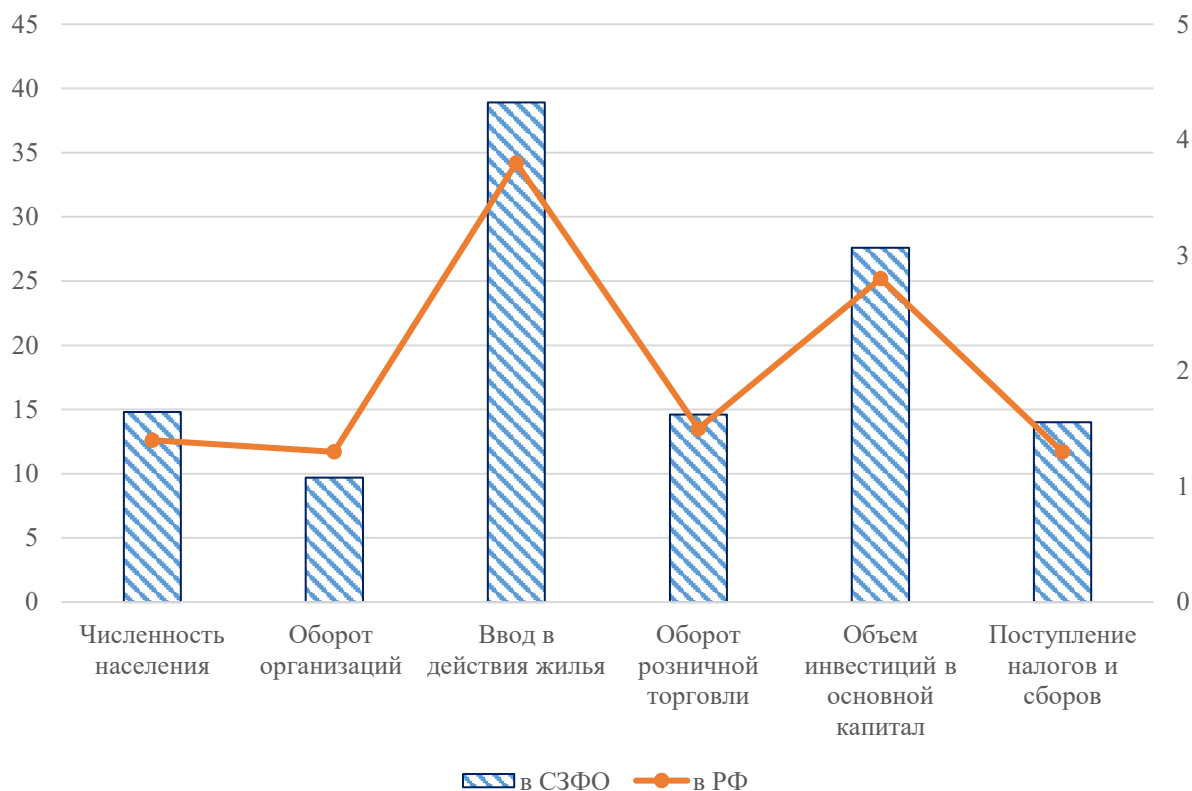


Рисунок 2.2 – Доля Ленинградской области в СЗФО (основная шкала) и РФ (вспомогательная шкала) в 2024 году, %
(составлено автором по [147])

По состоянию на 1 января 2025 г. в области функционирует 2613 организаций, учтенных в Статистическом регистре Росстата по виду экономической деятельности «Строительство» (10,1% от всех организаций Ленинградской области). Среднесписочная численность работников, занятых в строительстве, в 2024 году составила 56,7 тыс. чел., что на 15,7% выше уровня предыдущего года. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, занятого в строительстве, в 2024 г. зафиксирована на уровне 86 350 руб., что на 27,5% выше уровня 2023 г.

Обобщенные данные о застройщиках Ленинградской области представлены в Таблице 2.3.

Таблица 2.3 – Характеристика рыночной структуры девелоперского сегмента ИСК Ленинградской области

Показатель	Значение на 2024 г.	Интерпретация для ИСК
Количество активных застройщиков	88 компаний	Высокая конкуренция, но и фрагментарность рынка
ТОП-5 застройщиков по объему ввода	«Группа ЛСР», «Полис Групп», «Строительный трест», «ЦДС», «Ленстройтрест»	Олигопольная структура: 5 компаний контролируют более 50% рынка
Доля проектов КРТ (комплексное развитие территорий)	35% от общего объема	Переход точечной застройки к системному освоению

Источник: составлено автором по [52].

Ленинградская область является лидером по вводу жилья в Северо-Западном федеральном округе и одним из лидеров в России. Анализируя результаты инвестиционно-строительной деятельности в регионе по типам строительства, мы видим, что активно застраиваются пригородные районы Ленинградской области (коттеджные посёлки и многоэтажные жилые комплексы). Это создаёт нагрузку на существующую инфраструктуру, в результате чего ведутся масштабные работы по строительству школ, детских садов, поликлиник и дорог в новых жилых районах, однако они не всегда успевают за темпами строительства нового жилья.

Динамика основных показателей жилищных условий населения Ленинградской области за период 2022-2024 гг. представлена в Таблице 2.4.

Таблица 2.4 – Динамика основных показателей жилищных условий населения

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Отклонение 2024/2022	
				Абс.	Отн., %
Общая площадь жилых помещений, млн м ²	60,9	62,7	64,5	3,6	105,9
Количество квартир, тыс. единиц	1151,1	1193,5	1225,0	73,9	106,4
Средняя обеспеченность населения жильем, м ² общей площади на одного жителя	30,1	30,8	31,3	1,2	104,0

Источник: составлено автором по [147].

Приведенные данные свидетельствуют о положительной динамике развития жилищного сектора Ленинградской области при сохранении устойчивых темпов роста. Это в свою очередь находит отражение на показателях ипотечного рынка Ленинградской области (Таблица 2.5).

Таблица 2.5 – Показатели ипотечного рынка Ленинградской области, 2024 г.

Показатель ипотечного рынка	Значение	Влияние на ИСК
Объем выданных ипотечных кредитов	215 млрд руб.	Обеспечивает финансовую ликвидность строительства
Количество выданных кредитов	68 тыс. единиц	Массовый спрос со стороны населения
Доля льготных программ (льготная, семейная, ИТ)	> 75%	Критическая зависимость ИСК от господдержки
Средняя ставка (рыночная / льготная)	16-17% / 6-8%	Разрыв создает «пузырь» цен при отмене льгот

Источник: составлено автором по [52].

Лидерами по вводу в действие жилых домов в Ленинградской области в 2024 г. остаются Всеволожский район, где построено 1844 тыс. м², Ломоносовский район – 613 тыс. м². Ввод жилья в этих районах составил 65,4% от общего ввода. Населением за счет собственных средств и с помощью кредитов банков построено 20,9 тыс. домов общей площадью 2700 тыс. м² (66,4% от общего ввода жилья в Ленинградской области), что на 8,3% больше, чем в январе – декабре 2023 года.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в 2024 году составил 404,5 млрд руб. (Таблица 2.6). Наиболее значимая динамика наблюдается в объеме выполненных строительно-монтажных работ в денежном выражении. За анализируемый период зафиксирован кардинальный рост с 230,4 млрд руб. до 404,5 млрд руб., что составляет увеличение на 75,6% или 174,1 млрд руб. в абсолютном выражении. Темпы роста демонстрируют прогрессивное

ускорение: в 2022 г. – 93,0% (снижение к предыдущему году), в 2023 г. – 112,5% (умеренный рост), в 2024 г. – 137,6% (интенсивный рост).

Таблица 2.6 – Динамика основных показателей функционирования жилищного строительства Ленинградской области

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Отклонение 2024/2022	
				Абс.	Отн., %
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», млрд руб.	230,4	270,3	404,5	174,1	175,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в % к предыдущему году	93,0	112,5	137,6	44,6	х
Введено в действие квартир, тыс. ед.	52,3	60,9	55,4	3,1	105,9
Введено в действие общей площади, тыс. м ²	3968,7	4186,4	4065,0	96,3	102,4
Введено в действие жилья в расчете на 1000 человек населения, м ²	1970,0	2063,0	1985,0	15,0	100,8
Средняя площадь построенной квартиры, м ²	75,9	68,8	73,4	-2,5	96,7

Источник: составлено автором по [147].

Количество введенных квартир позволяет отметить относительную стабильность с незначительными колебаниями: 52,3 (в 2022 г.), 60,9 (в 2023 г.), 55,4 (в 2024 г.) тыс. единиц. Общий прирост составил лишь 5,9% (+3,1 тыс. единиц), что существенно контрастирует с ростом стоимостных показателей. Стагнация количественных показателей при росте финансовых индикаторов может указывать на инфляционные процессы в инвестиционно-строительной сфере региона и удорожание материально-технических ресурсов, что подтверждают данные Росстата, представленные на Рисунке 2.3.



Рисунок 2.3 – Распределение инфляции в инвестиционно-строительной сфере по федеральным округам в 2024 году, %
(составлено автором по [135])

Все федеральные округа можно разделить на две группы:

1) Группа с повышенным уровнем инфляции (выше среднего по стране - 7,8%): Сибирский ФО – 10,6% (+2,8 п.п. к среднему); Южный ФО – 9,7% (+1,9 п.п. к среднему); Северо-Западный ФО – 8,8% (+1,0 п.п. к среднему); Приволжский ФО – 8,8% (+1,0 п.п. к среднему); Уральский ФО – 8,2% (+0,4 п.п. к среднему).

2) Группа с пониженным уровнем инфляции (ниже среднего по стране): Центральный ФО – 7,2% (-0,6 п.п. к среднему); Дальневосточный ФО – 6,6% (-1,2 п.п. к среднему); Северо-Кавказский ФО – 5,9% (-1,9 п.п. к среднему).

Проанализируем основные социальные критерии устойчивого развития региона, полностью зависящие от деятельности регионального ИСК.

За период 2022-2024 гг. стоимость квадратного метра в новостройках Ленинградской области росла опережающими темпами по сравнению с другими регионами Северо-Запада, однако оставалась ниже, чем в Санкт-Петербурге. Рост составлял 15-25% годовых в пиковые периоды. Стоимость материалов росла

синхронно с общероссийской динамикой. Ленинградская область имеет развитую промышленность стройматериалов (производство цемента, ЖБИ, стекла), что частично нивелирует возрастающие логистические издержки. Стоимость труда является одним из ключевых драйверов возрастающей инфляции в строительной сфере Ленинградской области. Регион конкурирует за кадры с Санкт-Петербургом, где зарплаты традиционно выше.

Динамика ввода в действие жилых домов в Ленинградской области представлена на Рисунке 2.4.

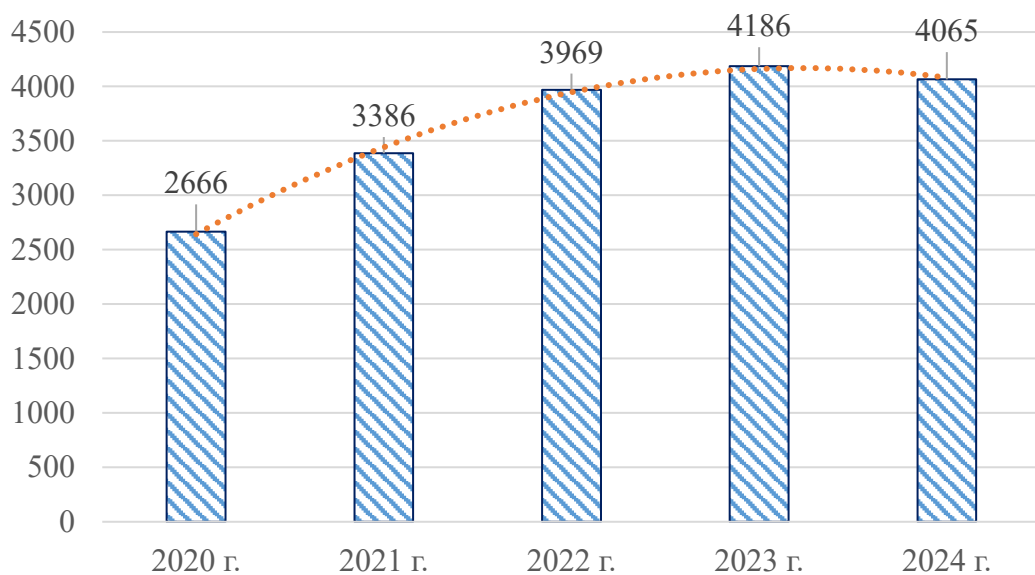


Рисунок 2.4 – Динамика ввода в действие жилых домов, тыс. м²
(составлено автором по [145])

Поскольку в общем объеме строительство жилья в Ленинградском ИСК составляет почти 80%, выявленная динамика подтверждает циклический характер развития регионального ИСК с периодом цикла 4-5 лет. Снижение показателей в 2024 году следует рассматривать как естественную коррекцию после периода интенсивного роста, а не как признак структурного кризиса в ИСК региона.

Проведем анализ объема и динамики инфраструктурного строительства региона. В 2024 г. в Ленинградской области введены в действие 262 объекта инфраструктуры, в том числе линии электропередачи различного напряжения

протяженностью 1439,6 км, трансформаторные понизительные подстанции общей мощностью 466,8 тыс. кВА, торговые компании – 25,7 тыс. м² торговой площади, общетоварные склады – 158,5 тыс. м² общей площади, торгово-развлекательные центры – 2,9 тыс. м² общей площади, дошкольные образовательные организации – 5 детских садов на 1,3 тыс. мест, общеобразовательные организации – 2 школы на 2,4 тыс. ученических мест, амбулаторно-поликлинические организации на 1220 посещений в смену [117].

Динамика ввода в действие объектов социально-культурного назначения в Ленинградской области представлена в Таблице 2.7.

Таблица 2.7 – Динамика ввода в действие объектов социально-культурного назначения в Ленинградской области

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Отклонение 2024/2022	
				Абс.	Отн., %
Общеобразовательные организации, ученических мест	3730	3000	2375	-1355	63,67
Дошкольные образовательные организации, мест	1435	1715	1275	-160	88,85
Больничные организации, коек	-	345	-	х	х
Амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	820	126	1220	400	148,78
Физкультурно-оздоровительные комплексы, единиц	9	3	2	-7	22,22
Учреждения культуры клубного типа, мест	790	199	886	96	112,15

Источник: составлено автором по [147].

Ввод в действие общеобразовательных организаций демонстрируют отрицательную динамику с существенным сокращением вводимых мощностей: снижение с 3730 ученических мест в 2022 году до 2375 в 2024 году. Отрицательное отклонение составляет -1355 мест (-36,33%).

Ввод в действие физкультурно-оздоровительных комплексов показывает существенное сокращение: снижение с 9 введенных единиц (в 2022 г.) до 2 единиц

(в 2024 г.). Отрицательное отклонение составляет 7 единиц (-77,78%). Это наиболее негативная динамика среди всех категорий вводимых объектов. Ввод в действие учреждений культурно-клубного типа характеризуются умеренным ростом: увеличение мощности с 790 мест (в 2022 г.) до 886 мест (в 2024 г.). Положительное отклонение составляет +96 мест (+12,15%). Наблюдается волатильность в 2023 году с последующим восстановительным ростом.

Сопоставление динамики социально-культурной инфраструктуры с жилищным строительством выявляет существенный структурный перекос в развитии Ленинградской области. Ленинградская область является лидером жилищного строительства в Северо-Западном федеральном округе. Ежегодный ввод жилья составляет 2,5-3,0 млн м². Ведется активная застройка пригородов Санкт-Петербурга (Всеволожский, Гатчинский, Тосненский районы). При этом наблюдается рост населения за счет миграции из мегаполиса и других регионов, увеличение количества семей с детьми в новых жилых комплексах.

Проведенный анализ позволяет выделить следующие важнейшие противоречия:

1. Образовательная инфраструктура. Наблюдается парадокс: рост населения при сокращении ввода в действие школьных мест на 36,33%. Следствием парадокса выступает переполненность существующих школ, вторые смены, транспортная нагрузка.

2. Дошкольное образование. Умеренное сокращение ввода в действие дошкольных образовательных учреждений (-11,15%) при росте молодых семей выявляет скрытый дефицит: не учитывается реальная потребность новых жителей, что в свою очередь порождает социальную напряженность – очереди в детские сады в новых микрорайонах.

3. Медицинская инфраструктура. Рост числа амбулаторных мощностей (+48,78%) частично соответствует демографическому росту. Проблемой является нулевой ввод больничных коек в 2024 г. при увеличении населения региона, что порождает риск перегрузки существующих медучреждений.

4. Спортивная инфраструктура. Сокращение ввода в действие физкультурно-оздоровительных объектов на 77,78% способствует возникновению социального дефицита: отсутствие спортивной инфраструктуры для растущего населения, что негативно сказывается на качестве жизни населения и сужает возможности для ведения здорового образа жизни.

Проанализируем динамику ввода в действие объектов коммунального хозяйства в Ленинградской области (Таблица 2.8). Таблица содержит данные о вводе в эксплуатацию различных типов коммунальных сетей в Ленинградской области за период 2022-2024 годы. Анализ проведен по трем основным категориям инфраструктурных объектов с оценкой абсолютных и относительных показателей динамики.

Таблица 2.8 – Динамика ввода в действие объектов коммунального хозяйства в Ленинградской области

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Отклонение 2024/2022	
				Абс.	Отн., %
Коммуникационные сети, км:					
- канализационные	-	2,4	-	х	х
- газовые	3,5	5,7	89,8	86,3	25,7 р.
- тепловые	-	-	0,0	х	х

Источник: составлено автором по [147].

Сектор газовых сетей демонстрирует экстраординарный рост: в 2022 году введено в действие 3,5 км сетей, в 2023 году – 5,7 км (прирост 62,9%), в 2024 году – 89,8 км (прирост к 2023 г. составляет 1475%). Коэффициент роста за период 2022-2024 гг.: $K = 89,8/3,5 = 25,66$. Это означает 25-кратное увеличение объемов газификации, что представляет собой беспрецедентные темпы развития газотранспортной инфраструктуры. Относительное отклонение 2024/2022 (2566%) указывает на радикальную трансформацию газоснабжения региона.

Развитие канализационных сетей характеризуется фрагментарностью. Единственные зафиксированные данные: 2,4 км в 2023 году. Отсутствие данных за 2022 и 2024 годы препятствует оценке системности развития. Прерывистость ввода канализационных сетей может свидетельствовать о неравномерности инвестиционной активности, различиях в приоритетах муниципального планирования, возможных методологических проблемах статистического учета вводимых канализационных сетей.

Тепловые сети демонстрируют негативную ситуацию: за период 2022-2024 гг. новых тепловых сетей введено не было. Это обстоятельство указывает на стагнацию централизованного теплоснабжения, что может быть обусловлено переходом к автономным системам отопления, наличием технических барьеров модернизации, изменениями в региональной энергетической политике.

Представленные данные отражают асимметричное развитие коммунального хозяйства Ленинградской области с доминированием газовой инфраструктуры и существенными пробелами в других сегментах, что требует корректировки стратегических приоритетов регионального развития.

Оценим динамику ввода в действие объектов торговли и общественного питания в Ленинградской области (Таблице 2.9).

Таблица 2.9 – Динамика ввода в действие объектов торговли и общественного питания в Ленинградской области

Наименование показателя	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Отклонение 2024/2022	
				Абс.	Отн., %
Торговые предприятия, торговая площадь, тыс. м ²	17,8	20,6	25,7	7,9	144,4
Предприятия общественного питания, посадочных мест	-	-	-	x	x

Источник: составлено автором по [147].

Представленные в Таблице 2.9 данные характеризуют процесс развития торгово-розничной инфраструктуры Ленинградской области в период с 2022 по

2024 годы. Анализ динамики торговых площадей, введенных в эксплуатацию, демонстрирует устойчивую положительную тенденцию: в 2022 году – 17,8 тыс. м², в 2023 году – 20,6 тыс. м² (прирост 15,7%), в 2024 году – 25,7 тыс. м² (прирост 24,8% к предыдущему году). За анализируемый трехлетний период наблюдается прогрессирующее ускорение темпов ввода объектов торговли: абсолютный прирост торговых площадей составил 7,9 тыс. м², относительный прирост: 144,4% (рост в 1,44 раза), среднегодовой темп прироста составляет примерно 20%. Стабильное увеличение вводимых площадей свидетельствует о благоприятном инвестиционном климате в торговом секторе региона и активной позиции регионального ИСК.

Проведенный анализ позволяет сделать следующие выводы. Во-первых, наблюдается противоречивая динамика между числом вводимых объектов в различных сферах социально-культурной инфраструктуры. Во-вторых, можно отметить положительную динамику вводимых мощностей поликлиник, что отражает современные тенденции здравоохранения. В-третьих, выявлен дефицит образовательной инфраструктуры. Выводы указывают, что для обеспечения достойного уровня жизни и социальной справедливости необходим пересмотр комплексной стратегии развития социально-культурной инфраструктуры Ленинградской области с учетом ликвидации выявленных диспропорций.

2.2 Анализ социально-экономических эффектов развития регионального инвестиционно-строительного комплекса

Влияние ИСК на региональное развитие носит мультипликативный, межотраслевой характер и затрагивает практически все сферы жизнедеятельности. Поскольку ИСК представляет собой совокупность организаций и институтов, деятельность которых направлена на создание, реконструкцию и капитальный ремонт объектов недвижимости, его развитие является системообразующим

фактором для региональной экономики, оказывая прямое и косвенное воздействие на следующие ключевые сферы (Рисунок 2.5).

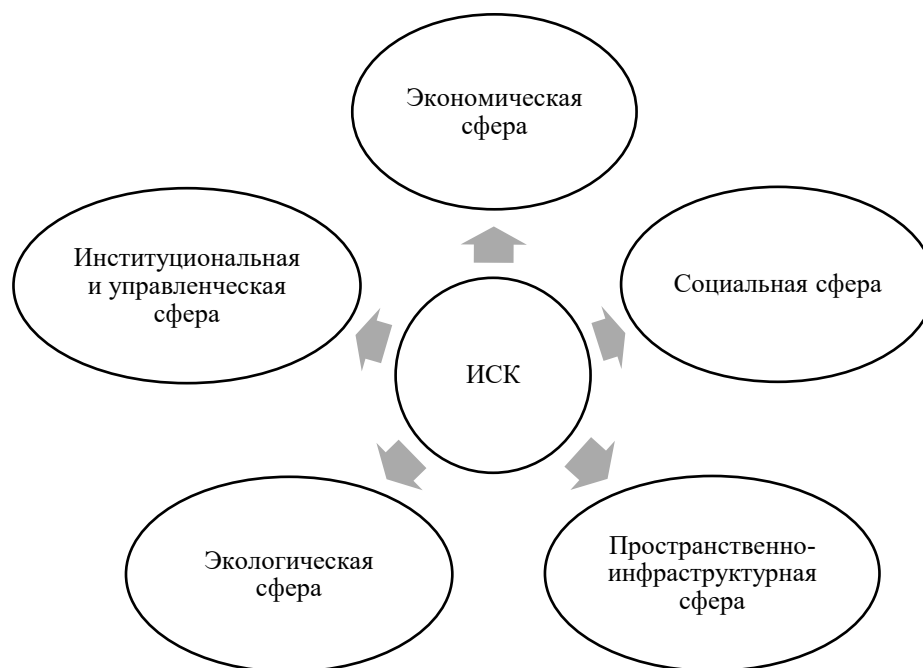


Рисунок 2.5 – Сферы влияния ИСК на региональное развитие
(составлено автором)

Наиболее значимое и количественно измеримое влияние ИСК оказывает на экономику региона. При этом можно выделить прямые и косвенные экономические эффекты.

Прямые экономические эффекты включают:

1) Рост валового регионального продукта – деятельность ИСК через добавленную стоимость, создаваемую в процессе строительства объектов недвижимости, влияет на величину ВРП;

2) Формирование бюджета – поступления в региональный и муниципальный бюджеты в виде налогов (на прибыль, на имущество, НДС с заработной платы работников), сборов и пошлин;

3) Стимулирование смежных видов экономической деятельности – развитие ИСК создает спрос на продукцию металлургии, машиностроения (производство строительной техники), химической промышленности (производство

лакокрасочных материалов, клеев, утеплителей), деревообработки и др. Это запускает мультипликативный эффект, когда 1 рубль, вложенный в строительство, генерирует 2-5 рублей в сопряженных секторах [18].

Среди косвенных экономических эффектов можно отметить:

1) Развитие малого и среднего бизнеса – активизируется предпринимательская деятельность в сферах логистики, торговли строительными материалами, производства мебели и интерьеров, инженерного проектирования, юридического и риэлторского сопровождения сделок;

2) Повышение инвестиционной привлекательности региона – современная транспортная и инженерная инфраструктура, новые бизнес-центры и промышленные парки делают регион более конкурентоспособным для привлечения крупных национальных и иностранных инвестиций;

3) Создание новых рабочих мест – ИСК создает занятость не только непосредственно в строительстве, но и в других видах экономической деятельности (транспорт, торговля, услуги) [34].

Влияние на социальную сферу является комплексным и определяет качество жизни населения. Во-первых, развитие инвестиционно-строительного комплекса способствует решению жилищной проблемы. Реализация жилищных программ (в т.ч. ипотечных) и ввод нового жилья повышает обеспеченность населения жилой площадью, улучшает его качественные характеристики (планировка, энергоэффективность, благоустройство). Во-вторых, развитие ИСК формирует и совершенствует социальную инфраструктуру. Строительство и модернизация объектов здравоохранения (поликлиники, больницы), образования (школы, детские сады, вузы), культуры (дворцы культуры, библиотеки, музеи) и спорта (физкультурно-оздоровительные комплексы, стадионы) напрямую повышает доступность и качество предоставляемых населению услуг. В-третьих, происходит изменение структуры расселения и развитие городов. ИСК играет ключевую роль в реализации градостроительной политики: освоение новых территорий, редевелопмент промышленных зон, создание агломерационных эффектов. Наконец, развитие ИСК сокращает негативную социальную мобильность.

Доступное жилье и развитая инфраструктура способствуют закреплению молодежи и высококвалифицированных кадров в регионе, снижая отток населения.

Деятельность ИСК физически формирует среду обитания человека, развивая инженерную и транспортную инфраструктуру. Строительство новых объектов недвижимости стимулирует развитие сетей инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, водоснабжение и водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение, телекоммуникации) и транспортной сети (дороги, развязки, общественный транспорт), что повышает общий уровень благоустройства территории. Реконструкция и модернизация позволяют обновить морально и физически устаревшие фонды (жилые, промышленные, коммунальные), повышая их энергоэффективность и функциональность. Развитие ИСК является действенным инструментом реализации документов территориального планирования (генеральных планов, правил землепользования и застройки), обеспечивая упорядоченное и рациональное использование территории региона.

Влияние на экологию носит двойственный, зачастую противоречивый характер:

1. Негативное воздействие: загрязнение окружающей среды – выбросы вредных веществ от строительной техники, образование строительного мусора и пыли, шумовое и вибрационное воздействие; изменение ландшафтов – отвод земель, вырубка зеленых насаждений, нарушение естественных экосистем; возросшая нагрузка на коммунальные системы – увеличение объема твердых коммунальных отходов, нагрузки на очистные сооружения.

2. Позитивное воздействие (при внедрении принципов устойчивого развития): внедрение «зеленых» технологий – строительство энергоэффективных и ресурсосберегающих зданий, использование экологичных материалов, систем рекуперации, солнечных панелей и т.д.; рекультивация и санация территорий – ликвидация экологического ущерба на заброшенных промышленных площадках и их вовлечение в хозяйственный оборот; создание новых рекреационных зон – благоустройство набережных, парков, скверов, что улучшает экологическую обстановку и среду для отдыха населения.

ИСК стимулирует создание и актуализацию региональных программ развития, градостроительных регламентов, правил землепользования. Повышает значимость таких инструментов, как государственно-частное партнерство (ГЧП) для реализации крупных инфраструктурных проектов. Способствует развитию цифровых платформ (например, GIS-систем для мониторинга земельных ресурсов и строительных объектов), систем электронного документооборота (внедрение BIM-технологий), что повышает прозрачность и эффективность управления отраслью.

С целью выявления наиболее значимых сфер влияния инвестиционно-строительного комплекса на развитие региональной экономики проведем корреляционный анализ взаимосвязи ключевых показателей развития ИСК Ленинградской области и ВРП региона. Исходная информация для анализа представлена в Таблице 2.10.

Таблица 2.10 – Исходная информация для корреляционного анализа

Годы	Валовой региональный продукт (в текущих основных ценах), млн руб.	Объем работ организаций вида деятельности «строительство», млн руб.	Всего, тыс. м ² общей площади жилых помещений	Инвестиции в основной капитал, (в фактически действовавших ценах; млн руб.)
2014	703325,6	101123,1	1648	170502
2015	849616,6	104491,5	2323	225915
2016	953668,3	98150,0	2172	264213
2017	1002543,3	112532,4	2626	337674
2018	1147644,4	159227,2	2641	511164
2019	1223679,6	251962,5	2930	419126
2020	1238641,3	206423,6	2666	405307
2021	1473287,1	228443,1	3386	431976
2022	1660133,9	230365,5	3969	545688
2023	1915187,7	268071,1	4186	685584

Источник: составлено автором по [147].

В качестве факторных признаков выступают: x_1 – объем работ организаций вида деятельности «строительство»; x_2 – введенная в действие общая площадь

жилых помещений; x_3 – инвестиции в основной капитал. В качестве резульативного признака y – валовой региональный продукт.

Проведем визуальный анализ данных путем построения корреляционного поля зависимости валового регионального продукта от каждого из перечисленных выше факторов (Рисунки 2.6 – 2.8).

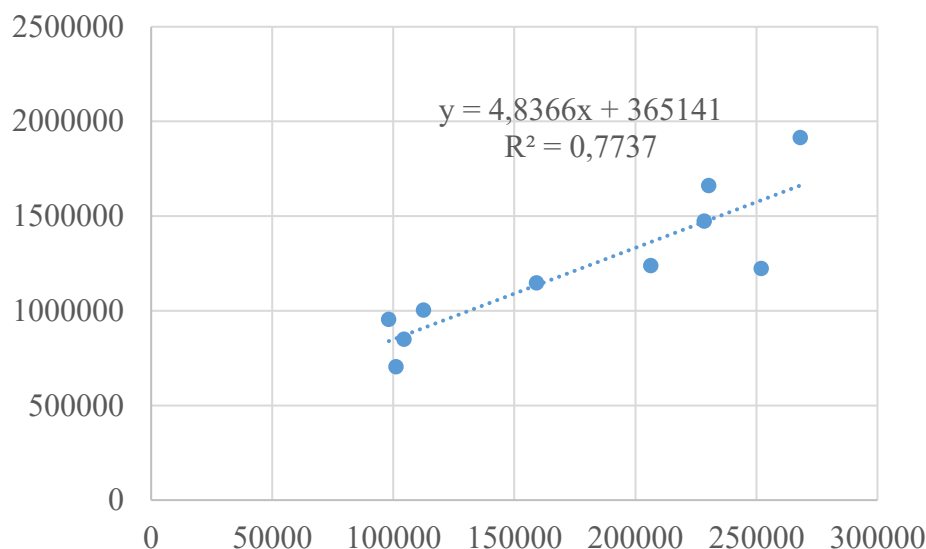


Рисунок 2.6 – Корреляционное поле зависимости ВРП от объема работ организаций вида деятельности «строительство»
(рассчитано автором)

Анализ представленных данных и их графическое изображение позволяют сделать вывод о том, что связь между признаками линейная и описывается уравнением прямой:

$$y = 4,8366 x_1 + 365141$$

Следовательно, с увеличением объема работ организаций вида деятельности «строительство» на 1 млн. руб. валовый региональный продукт возрастает на 4,8366 млн. руб.

Значимость коэффициентов регрессии проверим по t-критерию Стьюдента. Вычислим расчетные значения t-критерия по формулам (1-4):

$$t_{a_0} = |a_0| * \frac{\sqrt{n-2}}{\sigma_{\text{ост}}} \quad (1)$$

$$t_{a_1} = |a_1| * \frac{\sqrt{n-2}}{\sigma_{\text{ост}}} * \sigma_x \quad (2)$$

где a_0 – свободный член линейного уравнения регрессии,
 a_1 – коэффициент, стоящий при x в уравнении регрессии,
 n – объем выборки.

$$\sigma_{\text{ост}} = \sqrt{\frac{\sum(y-y_x)^2}{n}} \quad (3)$$

$$\sigma_x = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n}} \quad (4)$$

где $\sigma_{\text{ост}}$ – среднее квадратическое отклонение результативного признака y от выровненных значений y_x ,

σ_x – среднее квадратическое отклонение факторного признака x от общей средней факторного признака ($x_{\text{ср}}$).

Расчеты t-критерия произведены на основе вспомогательной расчетной таблицы, представленной в Приложении Б (Таблица 1).

$$t_{a_0} = |4,8366| * \frac{\sqrt{10-2}}{169476,5} = 6,09$$

$$t_{a_1} = |365141| * \frac{\sqrt{10-2}}{169476,5} * 64783,4 = 5,23$$

Вычисленные значения сравниваем с критическим t по таблице Стьюдента с учетом уровня значимости $\alpha = 0,05$ и числом степеней свободы $v = n - k - 1 = 10 - 1 - 1 = 8$.

Так как $t_{\text{расч } a_0} = 6,09$ больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, параметр a_0 признается значимым, то есть в этом случае практически невероятно, что найденное значение параметра обусловлено только случайными совпадениями. $t_{\text{расч } a_1} = 5,23$ также больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, следовательно, параметр a_1 также признается значимым.

Выявим тесноту корреляционной связи между y и x_1 с помощью линейного коэффициента корреляции:

$$r = \sqrt{R^2} = \sqrt{0,7737} = 0,8796$$

Так как $r = 0,8796$, то связь между факторным и результативным признаками прямая, сильная.

Значимость линейного коэффициента корреляции определяется также с помощью t-критерия Стьюдента:

$$t_{\text{расч}} = 0,8796 * \sqrt{\frac{10 - 2}{1 - 0,8796^2}} = 5,23$$

Так как $t_{\text{расч}} = 5,23$ больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, коэффициент корреляции признается значимым.

Линейный коэффициент детерминации R^2 , указанный на Рисунке 2.6, равен 0,7737. Он показывает, что 77,37% вариации валового регионального продукта обусловлено вариацией объема работ организаций вида деятельности «строительство».

Теоретическое корреляционное соотношение η определим по формуле:

$$\eta = \sqrt{1 - \frac{\sum(y - y_{\text{расч}})^2}{\sum(y - \bar{y})^2}} = 0,8796$$

Так как $r = \eta$, можно считать, что линейная форма связи между факторным и результативным признаками выбрана верно.

Экономическую интерпретацию модели дополнит коэффициент эластичности:

$$\varepsilon = a_1 * \frac{\bar{x}}{\bar{y}} = 4,8366 * \frac{176079}{1216772} = 0,70$$

Это значит, что при увеличении объема работ организаций вида деятельности «строительство» на 1% валовый региональный продукт возрастает на 0,7%.

Аналогично проведем анализ влияния на ВРП Ленинградской области двух других факторов.

Корреляционное поле зависимости валового регионального продукта Ленинградской области от введенной в действие общей площади жилых помещений представлено на Рисунке 2.7.

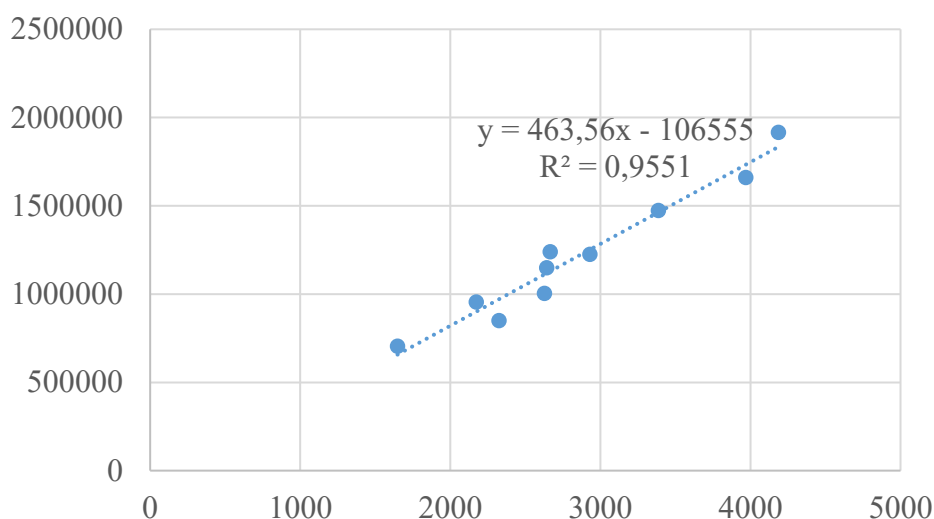


Рисунок 2.7 – Корреляционное поле зависимости валового регионального продукта от введенной в действие общей площади жилых помещений (рассчитано автором)

Анализ представленных данных и их графическое изображение позволяют сделать вывод о том, что связь между признаками линейная и описывается уравнением прямой:

$$y = 463,56 x_2 - 106555$$

Из уравнения следует, что с увеличением введенной в действие общей площади жилых помещений на 1 тыс. кв. м валовый региональный продукт возрастает на 463,56 млн. руб.

Значимость коэффициентов регрессии была проверена с помощью t-критерия Стьюдента. Коэффициенты признаны значимыми.

Выявим тесноту корреляционной связи между y и x_2 с помощью линейного коэффициента корреляции:

$$r = \sqrt{R^2} = \sqrt{0,9551} = 0,9773$$

Так как $r = 0,9773$, то связь между факторным и результативным признаками прямая, сильная.

Значимость линейного коэффициента корреляции определяется также с помощью t-критерия Стьюдента:

$$t_{\text{расч}} = 0,9773 * \sqrt{\frac{10 - 2}{1 - 0,9773^2}} = 13,05$$

Так как $t_{\text{расч}} = 13,05$ больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, коэффициент корреляции признается значимым.

Линейный коэффициент детерминации R^2 , указанный на Рисунке 2.7, равен 0,9551. Он показывает, что 95,51% вариации валового регионального продукта обусловлено вариацией ввода в действие общей площади жилых помещений.

Теоретическое корреляционное соотношение η определим по формуле:

$$\eta = \sqrt{1 - \frac{\sum(y - y_{\text{расч}})^2}{\sum(y - \bar{y})^2}} = 0,9773$$

Так как $r = \eta$, можно считать, что линейная форма связи между факторным и результативным признаками выбрана верно.

Экономическую интерпретацию модели завершает коэффициент эластичности:

$$\varepsilon = a_1 * \frac{\bar{x}}{\bar{y}} = 463,56 * \frac{2854,7}{1216772} = 1,09$$

Это значит, что при увеличении ввода в действие общей площади жилых помещений на 1% валовый региональный продукт возрастает на 1,09%.

Корреляционное поле зависимости валового регионального продукта Ленинградской области от величины инвестиций в основной капитал представлено на Рисунке 2.8.

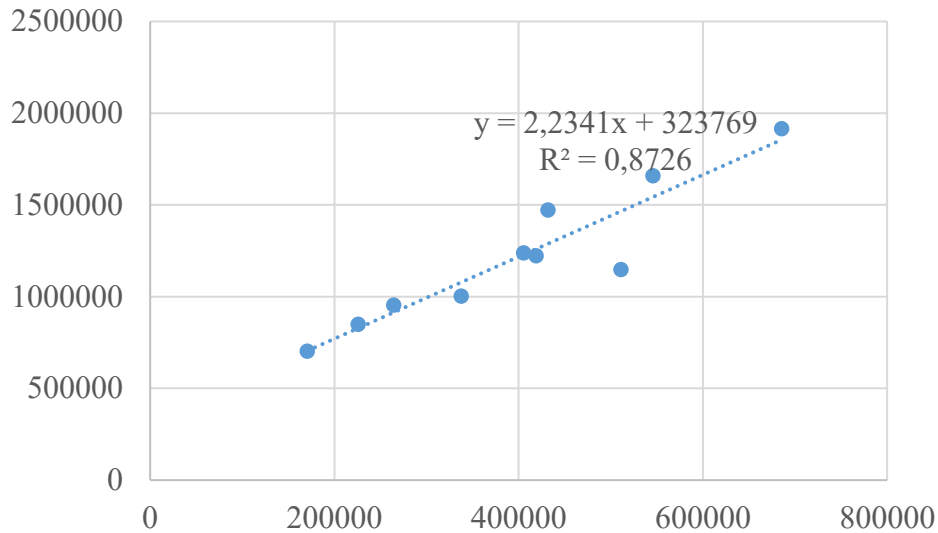


Рисунок 2.8 – Корреляционное поле зависимости валового регионального продукта от величины инвестиций в основной капитал (рассчитано автором)

Анализ представленных данных и их графическое изображение позволяют сделать вывод о том, что связь между признаками линейная и описывается уравнением прямой:

$$y = 2,2341 x_3 + 323769$$

Из уравнения следует, что с увеличением инвестиций в основной капитал на 1 млн руб. валовый региональный продукт возрастает на 2,2341 млн. руб.

Значимость коэффициентов регрессии проверим по t-критерию Стьюдента. Вычислим расчетные значения t-критерия по формулам (1-4).

Расчеты t-критерия произведены на основе вспомогательной расчетной таблицы, представленной в Приложении Б (Таблица 2).

$$t_{a0} = |2,2341| * \frac{\sqrt{10-2}}{127156} = 7,20$$

$$t_{a1} = |323769| * \frac{\sqrt{10-2}}{127156} * 148947,6 = 7,40$$

Вычисленные значения сравниваем с критическим t по таблице Стьюдента с учетом уровня значимости $\alpha = 0,05$ и числом степеней свободы $v = n - k - 1 = 10 - 1 - 1 = 8$. Так как $t_{\text{расч } a_0} = 7,20$ больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, параметр a_0 признается значимым, то есть в этом случае практически невероятно, что найденное значение параметра обусловлено только случайными совпадениями. $t_{\text{расч } a_1} = 7,40$ также больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, следовательно параметр a_1 также признается значимым.

Выявим тесноту корреляционной связи между y и x_3 с помощью линейного коэффициента корреляции:

$$r = \sqrt{R^2} = \sqrt{0,8726} = 0,9341$$

Так как $r = 0,9341$, то связь между факторным и результативным признаками прямая, сильная.

Значимость линейного коэффициента корреляции определяется также с помощью t -критерия Стьюдента:

$$t_{\text{расч}} = 0,9341 * \sqrt{\frac{10-2}{1-0,9341^2}} = 7,40$$

Так как $t_{\text{расч}} = 7,40$ больше $t_{\text{табл}} = 2,306$, коэффициент корреляции признается значимым.

Линейный коэффициент детерминации R^2 , указанный на Рисунке 2.8, равен 0,8726. Он показывает, что 87,26% вариации валового регионального продукта обусловлено вариацией величины инвестиций в основной капитал.

Теоретическое корреляционное соотношение η определим по формуле:

$$\eta = \sqrt{1 - \frac{\sum(y - y_{\text{расч}})^2}{\sum(y - \bar{y})^2}} = 0,9341$$

Так как $r = \eta$, можно считать, что линейная форма связи между факторным и результативным признаками выбрана верно.

Экономическую интерпретацию модели завершает коэффициент эластичности:

$$\varepsilon = a_1 * \frac{\bar{x}}{\bar{y}} = 2,2341 * \frac{399714,9}{1216772} = 0,73$$

Полученная величина означает, что при увеличении инвестиций в основной капитал на 1% валовый региональный продукт возрастает на 0,73%.

Поскольку региональный инвестиционно-строительный комплекс включает три взаимосвязанных составляющих (строительство, строительную индустрию (производство строительных материалов и конструкций) и инфраструктурный блок, обеспечивающий оборот и эксплуатацию объектов недвижимости, для полной достоверности влияния ИСК на региональное развитие дополним проведенный корреляционный анализ еще двумя факторами [58]:

- 1) объем производства строительных материалов, млн. руб.
- 2) операции с недвижимостью: деятельность по операциям с недвижимым имуществом, в % от общего объема инвестиций без учета субъектов малого предпринимательства.

Корреляционное поле зависимости валового регионального продукта Ленинградской области от объема производства строительных материалов региона представлено на Рисунке 2.9.

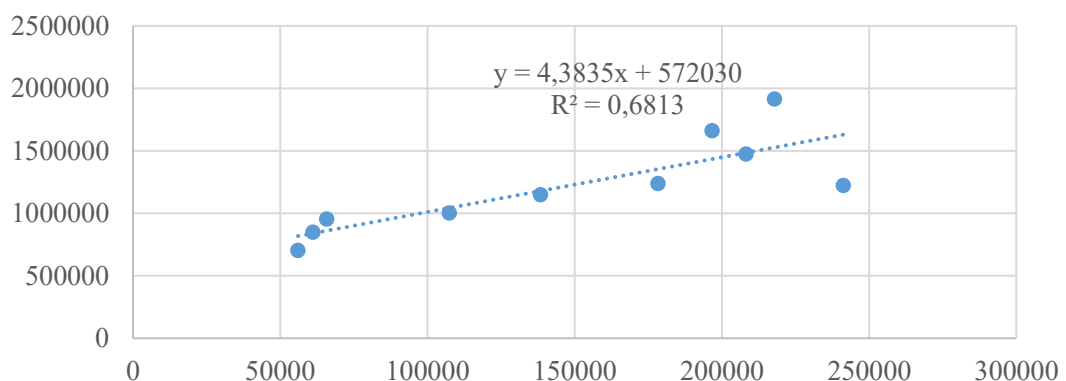


Рисунок 2.9 – Корреляционное поле зависимости ВРП от объема производства строительных материалов региона
(рассчитано автором)

Анализ представленных данных и их графическое изображение позволяют сделать вывод о том, что с увеличением объема производства строительных материалов региона на 1 млн руб. валовый региональный продукт Ленинградской области возрастает на 4,38 млн руб.

Значимость коэффициентов регрессии была проверена по t-критерию Стьюдента (Приложение Б, Таблица 3). Параметры модели признаны значимыми.

Анализ представленных данных и их графическое изображение позволяют сделать вывод о том, что с увеличением объема производства строительных материалов региона на 1 млн руб. валовый региональный продукт Ленинградской области возрастает на 4,38 млн руб.

Значимость коэффициентов регрессии была проверена по t-критерию Стьюдента. Параметры модели признаны значимыми.

Выявим тесноту корреляционной связи между y и x с помощью линейного коэффициента корреляции:

$$r = \sqrt{R^2} = \sqrt{0,6813} = 0,8254$$

Так как $r = 0,8254$, то связь между факторным и результативным признаками прямая, сильная.

Значимость линейного коэффициента корреляции также была подтверждена с помощью t-критерия Стьюдента:

Линейный коэффициент детерминации R^2 , указанный на Рисунке 2.9, равен 0,6813. Он показывает, что 68,13% вариации ВРП обусловлено вариацией объема производства строительных материалов региона.

Теоретическое корреляционное соотношение η определим по формуле:

$$\eta = \sqrt{1 - \frac{\sum(y - y_{\text{расч}})^2}{\sum(y - \bar{y})^2}} = 0,8254$$

Так как $r = \eta$, можно считать, что линейная форма связи между факторным и результативным признаками выбрана верно.

Экономическую интерпретацию модели завершает коэффициент эластичности:

$$\varepsilon = a_1 * \frac{\bar{x}}{\bar{y}} = 4,3835 * \frac{147084}{1216772} = 0,53$$

Это значит, что при увеличении объема производства строительных материалов региона на 1% ВРП возрастает на 0,53%.

Корреляционное поле зависимости валового регионального продукта Ленинградской области от деятельности по операциям с недвижимым имуществом представлено на Рисунке 2.10.

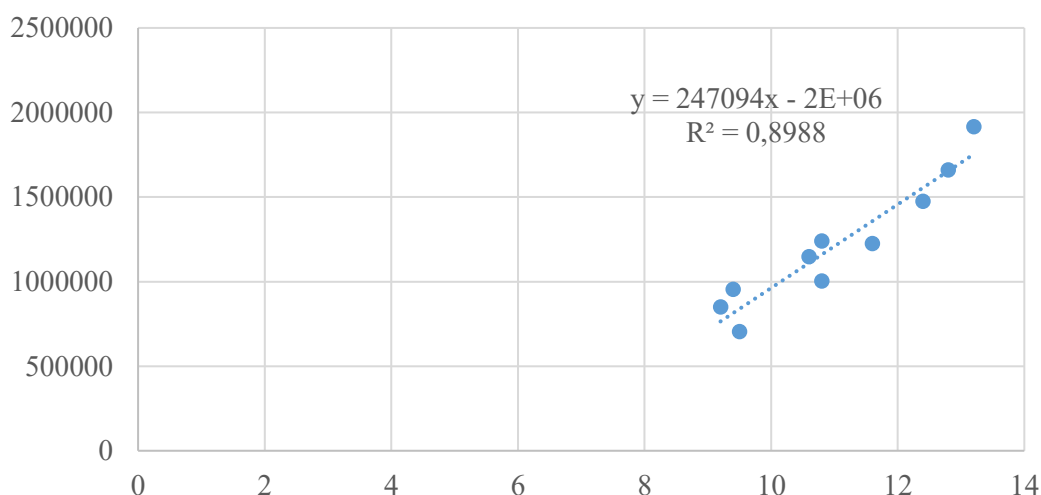


Рисунок 2.10 – Корреляционное поле зависимости ВРП от деятельности по операциям с недвижимым имуществом (рассчитано автором)

Анализ представленных данных и их графическое изображение позволяют сделать вывод о том, что с увеличением активности деятельности по операциям с недвижимым имуществом на 1% валовый региональный продукт Ленинградской области возрастает и наоборот.

Значимость коэффициентов регрессии была проверена по t-критерию Стьюдента. Параметры модели признаны значимыми.

Теснота корреляционной связи между y и x была найдена с помощью линейного коэффициента корреляции:

$$r = \sqrt{R^2} = \sqrt{0,8988} = 0,9480$$

Так как $r = 0,9480$, то связь между факторным и результативным признаками прямая, сильная.

Значимость линейного коэффициента корреляции также была подтверждена с помощью t-критерия Стьюдента:

Линейный коэффициент детерминации R^2 , указанный на Рисунке 2.10, равен 0,8988. Он показывает, что 89,88% вариации валового регионального продукта обусловлено вариацией активности деятельности по операциям с недвижимым имуществом.

Теоретическое корреляционное соотношение η определим по формуле:

$$\eta = \sqrt{1 - \frac{\sum(y - y_{\text{расч}})^2}{\sum(y - \bar{y})^2}} = 0,9480$$

Так как $r = \eta$, можно считать, что линейная форма связи между факторным и результативным признаками выбрана верно.

Экономическую интерпретацию модели завершает коэффициент эластичности:

$$\varepsilon = a_1 * \frac{\bar{x}}{\bar{y}} = 247094,4 * \frac{11,03}{1216772} = 2,24$$

Это значит, что при увеличении активности деятельности по операциям с недвижимым имуществом на 1% валовый региональный продукт возрастает на 2,24%.

Результаты проведенного корреляционного анализа позволяют сделать вывод о значимости отобранных факторов влияния ИСК на экономику региона (Таблица 2.11).

Таблица 2.11 – Влияние исследуемых факторов на ВРП Ленинградской области за период 2014-2023 гг.

Фактор	Значение коэффициента эластичности	Интерпретация
Объем работ организаций вида деятельности «строительство», млн руб.	0,70	Рост объема работ организаций вида деятельности «строительство» на 1% ведет к росту ВРП на 0,70%
Ввод в действие общей площади жилых помещений, тыс. м ²	1,09	Рост ввода в действие общей площади жилых помещений на 1% ведет к росту ВРП на 1,09%
Инвестиции в основной капитал (в фактически действовавших ценах), млн руб.	0,73	Рост инвестиции в основной капитал на 1% ведет к росту ВРП на 0,73%
Оборот строительных организаций, млн руб.	0,53	Рост оборота строительных организаций на 1% ведет к росту ВРП на 0,53%
Операции с недвижимостью: деятельность по операциям с недвижимым имуществом, в % от общего объема инвестиций	2,24	Рост активности деятельности по операциям с недвижимым имуществом на 1% ведет к росту ВРП на 2,24%

Источник: составлено по расчетам автора.

Анализ коэффициентов эластичности позволяет оценить чувствительность региональной экономики к изменению конкретных факторов:

1. Наибольший коэффициент эластичности наблюдается у показателя «Операции с недвижимым имуществом» (2,24). Это означает, что рост доли инвестиций в этот сектор на 1% приводит к увеличению ВРП на 2,24%. Это свидетельствует о том, что экономика Ленинградской области в рассматриваемый период (2014-2023 гг.) приобрела ярко выраженный девелоперский характер.

2. Эластичность жилищного строительства: показатель «Ввод в действие жилых помещений» (1,09) обладает коэффициентом выше единицы, что классифицирует его как фактор с высокой степенью влияния. Каждый процент прироста сданных квадратных метров генерирует более чем пропорциональный рост ВРП. Это подтверждает статус Ленинградской области как одного из лидеров

по темпам субурбанизации в России, где жилищное строительство выступает «локомотивом» для развития смежных отраслей (торговля, услуги, транспорт).

3. Производственно-инвестиционный блок: объем работ в строительстве (0,70) и инвестиции в основной капитал (0,73) демонстрируют устойчивую положительную связь. Значения ниже единицы говорят о том, что эти факторы являются необходимыми, но «затратными» компонентами роста: требуется значительный объем капитальных вложений для достижения сопоставимого прироста ВРП.

4. Оборот строительных организаций (0,53) имеет наименьшее влияние, что может указывать на высокую долю добавленной стоимости, создаваемой за пределами самих строительных площадок (в маркетинге, финансовом посредничестве и девелопменте), либо на высокую материалоемкость ИСК в регионе.

В рамках рассматриваемой темы также целесообразно исследовать влияние инвестиционно-строительного комплекса на доходы населения, как важнейший индикатор уровня социально-экономического развития.

Влияние инвестиционно-строительного комплекса на доходы населения – это многоуровневый процесс, затрагивающий прямые и косвенные каналы распределения средств. Его можно разделить на несколько ключевых каналов:

1. Прямое влияние:

А) доходы от занятости – это наиболее очевидный и прямой канал влияния. ИСК является крупным работодателем. Заработная плата: в сфере строительства и смежных отраслей (производство стройматериалов, логистика) заняты миллионы людей. Их доходы формируются непосредственно за счет деятельности комплекса. Это касается как высококвалифицированных специалистов (инженеры, прорабы, архитекторы) с высокими доходами, так и работников средней и низкой квалификации (строители, монтажники, водители);

Б) мультипликативный эффект занятости – создание одного рабочего места в строительстве порождает несколько рабочих мест в смежных отраслях, например таких как: производство цемента, металлопроката, окон, стекла, отделочных

материалов, транспортные и логистические услуги, производство и аренда строительной техники, юридические, риелторские и маркетинговые услуги.

2. Косвенное влияние:

А) доходы через смежные производства и экономическую деятельность – ИСК стимулирует развитие малого и среднего бизнеса, что ведет к росту доходов их владельцев и сотрудников;

Б) развитие малого и среднего бизнеса – строительный бум создает спрос на услуги тысяч малых предприятий: дизайн интерьеров, клининг, услуги по ремонту и отделке, торговля мебелью и бытовой техникой, благоустройство территорий, охранные услуги и т.д.;

В) доходы предпринимателей – собственники коммерческих организаций в этих видах экономической деятельности получают прибыль, которая является их личным доходом.

3. Влияние через фискальный канал (налоги и бюджет).

Деятельность ИСК генерирует значительные налоговые поступления в бюджеты всех уровней: НДС, налог на прибыль компаний, НДФЛ с работников, налог на имущество организаций. Бюджетные расходы – это средства, направляемые на социальные программы, здравоохранение, образование, инфраструктуру (дороги, школы, больницы), а также на выплаты пенсий, пособий, зарплат бюджетникам. Таким образом, доходы населения, не связанного напрямую со строительством, также увеличиваются опосредованно через госбюджет.

4. Влияние на стоимость активов и благосостояние домохозяйств.

Это один из самых значимых, но и самых противоречивых каналов влияния. Активная деятельность ИСК, особенно в рамках программ реновации или освоения новых территорий, приводит к росту рыночной стоимости жилья в конкретном регионе.

5. Инфраструктурный эффект и человеческий капитал.

Строительство новых школ, больниц, университетов, спортивных объектов повышает качество человеческого капитала населения. Более здоровое и образованное население способно производить товары и услуги с более высокой

добавленной стоимостью и, соответственно, получать более высокие доходы. Развитие торговой и коммерческой недвижимости (бизнес-центры, торговые комплексы) создает новые рабочие места и предоставляет населению более широкий и качественный выбор товаров и услуг.

Важно отметить, что влияние ИСК не всегда однозначно положительно. Чрезмерная концентрация на нем может создать макроэкономические дисбалансы. Сверхдоходы в инвестиционно-строительном комплексе и сопутствующих производствах могут привести к «перегреву» экономики. Быстрый рост цен на объекты недвижимости создает искусственное богатство («пузырь») и делает жилье недоступным для значительной части населения, углубляя имущественное неравенство. Если экономика страны ориентирована на экспорт сырья (нефть, газ, металлы), то доходы от него часто направляются в строительство (как в неторгуемый сектор). Это может приводить к «голландской болезни»: укреплению национальной валюты и снижению конкурентоспособности других видов экономической деятельности (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, IT), что подавляет рост доходов в этих секторах.

После 2022 года ситуация в российской экономике и регионах РФ усложнилась. С одной стороны, санкции и уход иностранных компаний создали дополнительный спрос на офисную и логистическую недвижимость (релокация бизнеса). С другой, государство активно использует ИСК как «локомотив» для поддержания экономической активности в условиях внешнего давления. Это может временно маскировать риски, но в долгосрочной перспективе усиливает описанные выше структурные дисбалансы, делая экономику менее диверсифицированной и более зависимой от государственной поддержки.

Проанализируем влияние инвестиционно-строительного комплекса на доходы населения Ленинградской области, опираясь на открытые данные и статистику.

1. Прямое влияние: занятость и заработная плата.

По данным Росстата, в Ленинградской области в сфере строительства («Строительство» по ОКВЭД) на конец 2024 года было занято более 56 тысяч

человек. Это около 8-9% от общей численности занятых в регионе, что значительно выше среднероссийского показателя (7%). Среднемесячная номинальная заработная плата в строительстве Ленинградской области по итогам 2024 года составила 84 450 рублей, что на 22% выше, чем средняя зарплата по всем отраслям экономики области (71 785 рублей). Это прямо указывает на то, что ИСК формирует высокодоходные рабочие места.

2. Косвенное влияние: смежные отрасли и малый и средний бизнес.

Оценить точно количество занятых в смежных отраслях сложно, но можно использовать оценочные коэффициенты. Если применить консервативный мультипликатор 2,15 [151] (1 работник в строительстве – 1,15 работников в смежных отраслях), то получаем: 56700 (строительство) * 2,15 = 121,9 тыс. человек, занятых в смежных производствах (в области расположены крупные цементные, керамические, стекольные заводы), транспорте, торговле материалами, юридическом и риелторском сопровождении сделок. Объем отгрузки товаров собственного производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» (куда входит и производство стройматериалов) в 2024 году составил 771 млрд рублей. Значительная доля этого объема приходится на предприятия строительного комплекса.

3. Влияние через фискальный канал (налоги).

Около 25-30% собственных налоговых доходов бюджета Ленинградской области формируется за счет деятельности, связанной со строительством и операциями с недвижимостью. Это включает налог на доходы физических лиц (НДФЛ) с высоких зарплат работников комплекса, налог на прибыль организаций строительных и риелторских компаний, налог на имущество организаций (офисы, заводы, торговые центры), доходы от аренды государственной и муниципальной собственности. За период 2020-2024 гг. налог на прибыль от организаций в сфере строительства увеличился практически в 3 раза, демонстрируя устойчивый рост (Рисунок 2.11).

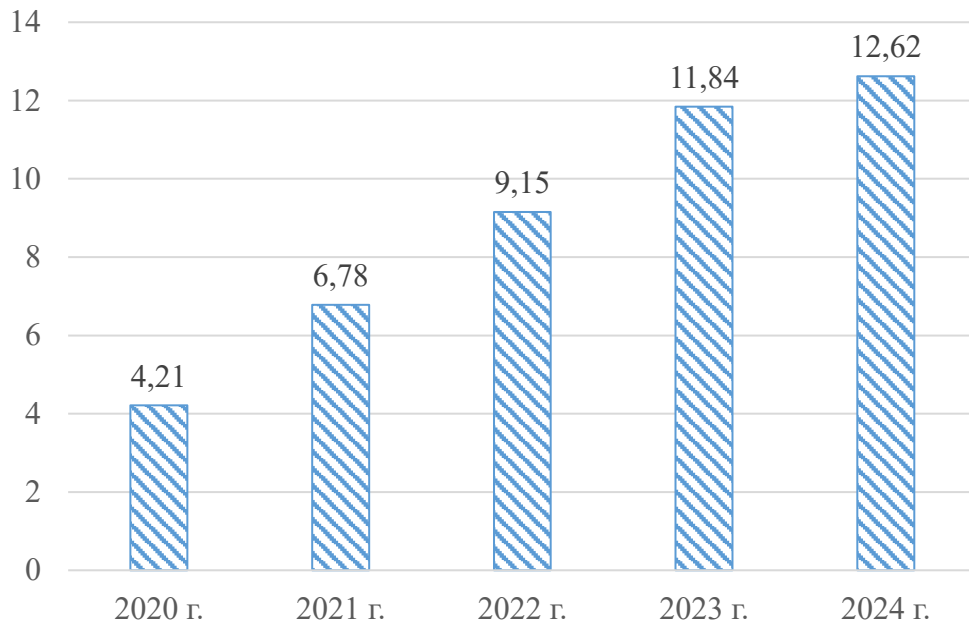


Рисунок 2.11 – Динамика налога на прибыль от организаций в сфере строительства, млрд. руб.
(составлено автором по [147])

4. Влияние на стоимость активов и благосостояние.

Ленинградская область стабильно входит в TOP-3 регионов России по объему вводимого жилья. В 2024 году было введено 3,8 млн кв. м жилья. Высокие объемы строительства напрямую связаны с ипотекой. Это приводит к росту благосостояния населения за счет приобретения актива, а также к росту доходов банковского сектора и риелторов в области.

Несмотря на огромный объем предложения, стоимость квадратного метра в новостройках Ленинградской области (особенно в прилегающих к Санкт-Петербургу районах – Всеволожский, Гатчинский, Выборгский) продолжает расти (Рисунок 2.12). Это напрямую увеличивает благосостояние (капитал) всех владельцев недвижимости в этих районах. Жители области становятся богаче за счет роста стоимости своих квартир и имеют доступ к относительно доступному жилью через ипотеку, стимулируемую строительным бумом.

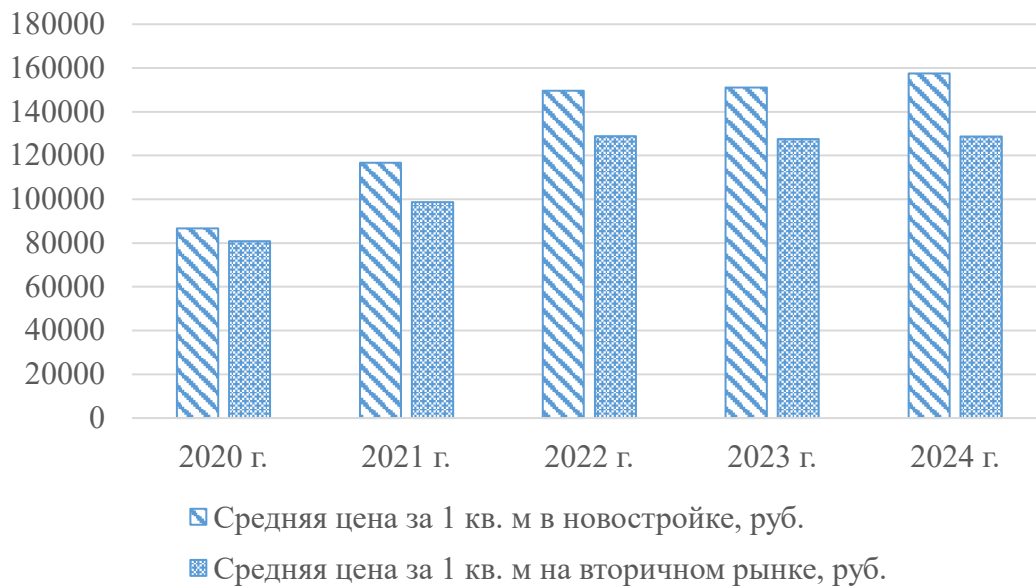


Рисунок 2.12 – Средняя стоимость квадратного метра жилья в Ленинградской области (составлено автором по [64])

5. Инфраструктурный эффект.

Строительство жилья почти всегда (хотя иногда и с отставанием) ведет к развитию инфраструктуры. Доходы бюджета от ИСК частично реинвестируются в инфраструктуру. В Ленинградской области активно строятся новые школы, детские сады, спортивные комплексы, дороги. Например, продолжается масштабное строительство трассы «Сортавала» и хордовых магистралей. За жилыми микрорайонами появляются торговые центры, сети бытовых услуг, что создает новые рабочие места и удобства для населения, повышая привлекательность территории и уровень жизни.

Сводная таблица влияния ИСК на доходы населения Ленинградской области представлена ниже (Таблица 2.12). На примере Ленинградской области видно, что ИСК является системообразующим и ключевым драйвером роста доходов населения как в прямом, так и в косвенном выражении. Он формирует каждый четвертый рубль в бюджете, обеспечивает высокооплачиваемой работой десятки тысяч людей и создает мультипликативный эффект по всей экономике. Однако сверхконцентрация на нем может вызвать некоторые системные проблемы

(транспорт, инфраструктура), которые могут нивелировать положительный эффект, если не будут своевременно и системно решаться.

Таблица 2.12 – Сводная таблица влияния ИСК на доходы населения Ленинградской области

Канал влияния	Количественные показатели по Ленинградской области	Влияние на доходы населения
Прямая занятость	56 700 занятых, средняя заработная плата в отрасли 86 350 руб. (+22% к средней)	Прямые высокие доходы для 8-9% рабочей силы области
Косвенная занятость	121 900 занятых в смежных отраслях	Доходы для работников производств, транспорта, риелторов, юристов
Налоговые поступления	25-30% доходов бюджета области	Финансирование социальных обязательств, зарплат бюджетников, инфраструктуры
Рынок недвижимости	3,8 млн кв. м жилья введено в 2024 г. (1-2 место в РФ), рост цен	Увеличение благосостояния домовладельцев, доступ к ипотеке
Инфраструктура	Строительство школ, детсадов, дорог (трасса «Сортавала» и др.)	Повышение качества жизни, сокращение издержек, новые рабочие места в сфере услуг

Источник: составлено автором.

На основе проведенного анализа можно сделать следующий вывод: экономика Ленинградской области в период 2014-2024 гг. демонстрирует модель развития, ориентированную на интенсивное освоение территорий и капитализацию близости к Санкт-Петербургской агломерации. Выявлен мультипликативный эффект инвестиций в недвижимость: превышение коэффициента эластичности операций с недвижимостью (2,24) над инвестициями в основной капитал (0,73) более чем в три раза свидетельствует о том, что регион получает основную экономическую выгоду не столько от создания производственных мощностей, сколько от трансформации земельного фонда и развития рынка жилья.

Высокая чувствительность ВРП к вводу жилья указывает на формирование «строительно-зависимой» структуры экономики Ленинградской области. Это создает определенные риски: в случае охлаждения ипотечного рынка или снижения покупательной способности населения темпы роста ВРП региона могут замедлиться сильнее, чем в среднем по стране.

Для обеспечения устойчивого долгосрочного развития региону необходимо диверсифицировать источники роста, направляя инвестиционные потоки из строительного сектора в обрабатывающую промышленность и высокотехнологичные отрасли, чтобы сбалансировать высокую эластичность транзакционного сектора развитием реального производства.

Проведенный анализ доказывает, что инвестиционно-строительный комплекс выступает в роли межотраслевого интегратора, системно влияющего на региональную экономику, пространственное развитие, социальную сферу и систему управления региона. Его развитие не ограничивается одним лишь возведением зданий и сооружений, а является комплексным процессом, формирующим материальную основу для долгосрочного и устойчивого развития территории. Эффективность этого влияния напрямую зависит от скоординированной политики региональных властей, направленной на максимизацию положительных эффектов и минимизацию негативных экологических и социальных последствий.

2.3 Проблемы и ограничения развития инвестиционно-строительного комплекса в Ленинградской области

Как показал проведенный выше анализ, инвестиционно-строительный комплекс Ленинградской области является одним из ключевых секторов региональной экономики, однако его развитие сталкивается с рядом системных финансовых и инвестиционных ограничений. Данные барьеры существенно

вливают на темпы роста ИСК, качество реализуемых проектов и общую конкурентоспособность региона.

Ленинградская область является одним из самых динамичных регионов России в плане строительства, во многом благодаря близости к Санкт-Петербургу и статусу региона-спутника. Однако именно эта динамика и географическое положение порождают комплекс уникальных вызовов, которые можно сгруппировать следующим образом (Рисунок 2.13).

Инфраструктурные ограничения	<ul style="list-style-type: none"> • Транспортный коллапс • Коммунальная инфраструктура • Социальная инфраструктура
Регуляторные и административные барьеры	<ul style="list-style-type: none"> • Сложность согласований • Изменение законодательства • Проблемы с оформлением земли
Кадровые проблемы и логистика	<ul style="list-style-type: none"> • Дефицит квалифицированных кадров • Логистика и рост стоимости материалов
Рыночные, экономические и финансовые факторы	<ul style="list-style-type: none"> • Перенасыщение рынка в отдельных сегментах • Высокая стоимость подключения к инфраструктуре • Платежеспособный спрос

Рисунок 2.13 – Факторы, ограничивающие развитие ИСК
в Ленинградской области
(составлено автором)

Наиболее существенным и системным барьером для развития ИСК Ленинградской области являются инфраструктурные ограничения. Направления-«доноры» (Кудрово, Мурино, Всеволожск, Шушары) страдают от перегруженности дорожной сети. Строительство новых жилых массивов на десятки тысяч жителей многократно опережает строительство и модернизацию дорог, развязок и общественного транспорта.

Анализ финансового состояния строительных организаций Ленинградской области выявляет заметный дефицит собственных оборотных средств. По данным территориального органа Росстата, доля собственных средств в общем объеме

финансирования строительных работ составляет менее 20%, что значительно ниже оптимального уровня в 40-50% (Рисунок 2.14). Представленный график демонстрирует временные ряды коэффициентов обеспеченности собственными оборотными средствами для трех основных сегментов вида экономической деятельности «Строительство» Ленинградской области за период с 2012 по 2023 годы.

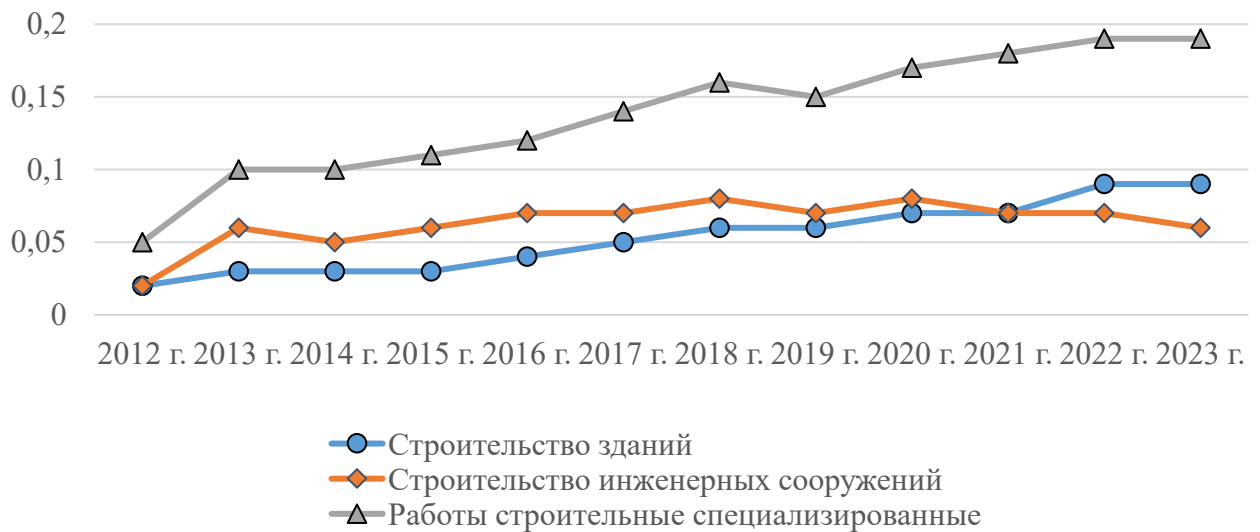


Рисунок 2.14 – Динамика коэффициентов обеспеченности собственными оборотными средствами
(составлено автором по [165])

Специализированные строительные работы (треугольные маркеры) демонстрируют наиболее выраженную положительную динамику среди всех анализируемых сегментов. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами возрос с 0,05 в 2012 г. до 0,19 в 2023 г. (прирост составил 3,8 раза).

Средний коэффициент автономии строительных организаций Ленинградской области колеблется в диапазоне 0,15-0,25 (Рисунок 2.15). На представленном графике отображена динамика коэффициентов автономии трех категорий строительных организаций Ленинградской области за двенадцатилетний период. Коэффициент автономии (финансовой независимости) является ключевым

показателем финансовой устойчивости, характеризующим долю собственного капитала в общей структуре источников финансирования организации. Показатель отражает степень независимости компании от внешних источников финансирования. Чем выше значение коэффициента, тем больше компания использует собственные средства, а не заёмные, и наоборот. Низкий коэффициент автономии (ниже 0,3) может сигнализировать о высокой зависимости строительных организаций Ленинградской области от внешнего финансирования, что ведет к увеличению финансовых рисков.

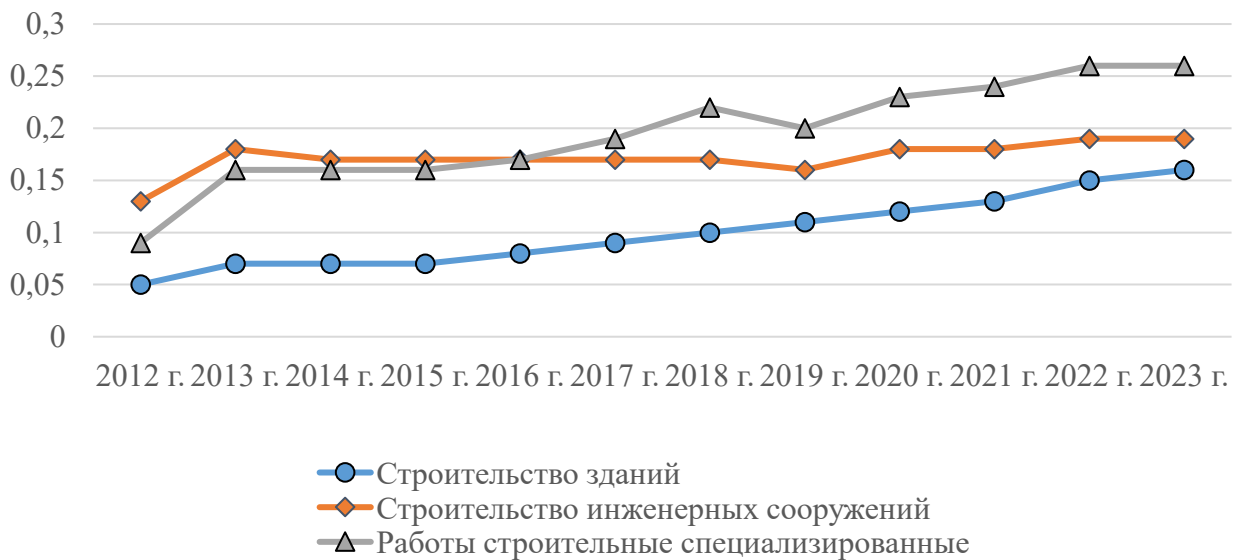


Рисунок 2.15 – Динамика коэффициентов автономии строительных организаций
(составлено автором по [165])

Все категории строительных организаций региона, представленные на Рисунке 2.15, демонстрируют положительную динамику коэффициентов автономии, что свидетельствует об укреплении финансовой устойчивости отрасли. Специализированные строительные организации показывают наиболее высокий уровень финансовой автономии, что может быть обусловлено спецификой их деятельности и структурой капитала. Строительство зданий характеризуется

наиболее стабильным и предсказуемым ростом, что указывает на сбалансированность анализируемого сегмента.

Несмотря на наблюдающийся рост, все значения коэффициентов автономии остаются на относительно низком уровне (менее 30%), что указывает на преобладание заемного финансирования в ИСК региона и наличие потенциала для дальнейшего укрепления финансовой независимости.

Еще одним важным финансовым показателем, характеризующим, насколько субъекты экономической деятельности, осуществляющие строительство, зависимы от внешних источников финансирования, и какую долю в структуре капитала занимают заёмные средства, является коэффициент финансового левериджа. Он определяется как отношение заемного капитала к собственному. Высокий коэффициент указывает на то, что компания сильно полагается на долговое финансирование, что может увеличить финансовые риски. Низкий коэффициент, напротив, говорит о финансовой независимости компании, но может указывать на недоиспользование потенциала роста. Динамика коэффициента финансового левериджа строительных организаций Ленинградской области за период 2012-2023 гг. представлена на Рисунке 2.16.

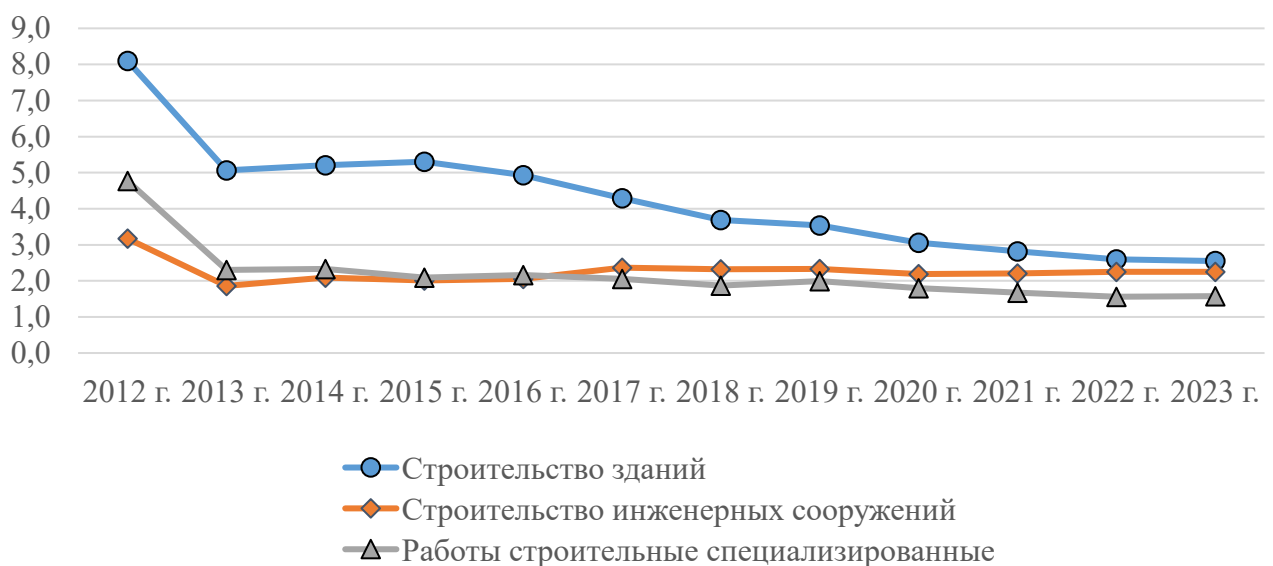


Рисунок 2.16 – Динамика коэффициента финансового левериджа строительных организаций Ленинградской области

(составлено автором по [165])

График демонстрирует временные ряды коэффициента финансового левериджа для трех ведущих сегментов ИСК региона, отражающие соотношение заемного и собственного капитала организаций.

Максимальное значение коэффициента по сегменту строительства зданий (круглые маркеры) зафиксировано в 2012 году (8,1). Далее наблюдается резкое снижение показателя в 2013 году до уровня 5,1. В период стабилизации (2013-2016 гг.) зафиксирована относительная стабильность показателя в диапазоне 5,0-5,5. Период устойчивого снижения (2017-2023 гг.) демонстрирует монотонное сокращение коэффициента с 4,3 до 2,6. Среднегодовые темпы снижения коэффициента составляют 0,3 пункта.

Динамика показателя по сегменту строительства инженерных сооружений (ромбовидные маркеры) отличается от строительства зданий. Стартовое значение показателя в 2012 году составляет более низкую величину (3,2). В 2013 году наблюдается падение коэффициента до уровня 1,9. На протяжении 2014-2023 гг. можно зафиксировать стабилизацию показателя в диапазоне 2,0-2,5. Отмечается наименьшая волатильность среди всех рассматриваемых сегментов.

Динамика коэффициента финансового левериджа строительных организаций, осуществляющих специализированные работы (треугольные маркеры), демонстрирует практически горизонтальный тренд в период 2013-2023 гг. Значения показателя колеблются в узком диапазоне 1,6-2,3.

Сегмент «строительство зданий» демонстрирует наивысшие значения коэффициента финансового левериджа на протяжении всего периода. К 2023 году наблюдается сближение значений коэффициента всех трех сегментов в диапазоне 1,6-2,6. Для всех сегментов характерен структурный сдвиг в 2013 году, после которого установились более консервативные уровни финансового левериджа.

Снижение коэффициента финансового левериджа свидетельствует об улучшении финансовой устойчивости строительных организаций Ленинградской области, снижении зависимости от заемных источников финансирования, возможном ужесточении кредитной политики банков, повышении доли собственных средств в структуре капитала. Наблюдаемая динамика, по нашему

мнению, может быть обусловлена макроэкономическими факторами, изменениями в регулятивной среде и адаптацией бизнес-моделей строительных организаций к новым условиям функционирования.

Несмотря на положительные сдвиги, значение коэффициента финансового левериджа строительных организаций Ленинградской области в 2023 г. остается на уровне выше 1,0. Это, с одной стороны, отражает специфику работ по виду экономической деятельности «Строительство», связанную с необходимостью финансирования дорогостоящего оборудования и наличием длительных производственных циклов, а, с другой стороны, свидетельствует, что использование заемного капитала остается неотъемлемой характеристикой бизнес-модели строительных организаций Ленинградской области.

Коэффициент покрытия инвестиций (коэффициент долгосрочной финансовой независимости) показывает, какая доля активов компании финансируется из устойчивых источников. К последним относятся собственные средства и долгосрочные обязательства – займы, по которым дата возврата через год и больше. Коэффициент покрытия инвестиций помогает определить финансовую устойчивость организаций, что важно не только для самой компании, но и для инвесторов.

Динамика среднего значения коэффициента покрытия инвестиций строительных организаций Ленинградской области за период 2012-2023 гг. представлена на Рисунке 2.17. Представленный график отражает временную динамику коэффициента покрытия инвестиций по трём основным сегментам строительной деятельности в Ленинградской области за двенадцатилетний период. В начальном периоде исследуемого временного интервала наблюдается относительная стабильность показателей с минимальными флуктуациями. Коэффициент покрытия инвестиций в секторе строительства зданий демонстрирует вариацию в диапазоне 0,07-0,11, отражая наиболее консервативную динамику. По категории «строительство инженерных сооружений» после кратковременного роста в 2013 году (до 0,24) показатель стабилизируется на уровне 0,22-0,24. Коэффициент покрытия инвестиций в секторе

специализированных работ характеризуются наибольшей волатильностью в исследуемом периоде, с ростом от 0,11 до 0,21 к 2013-2014 годам.

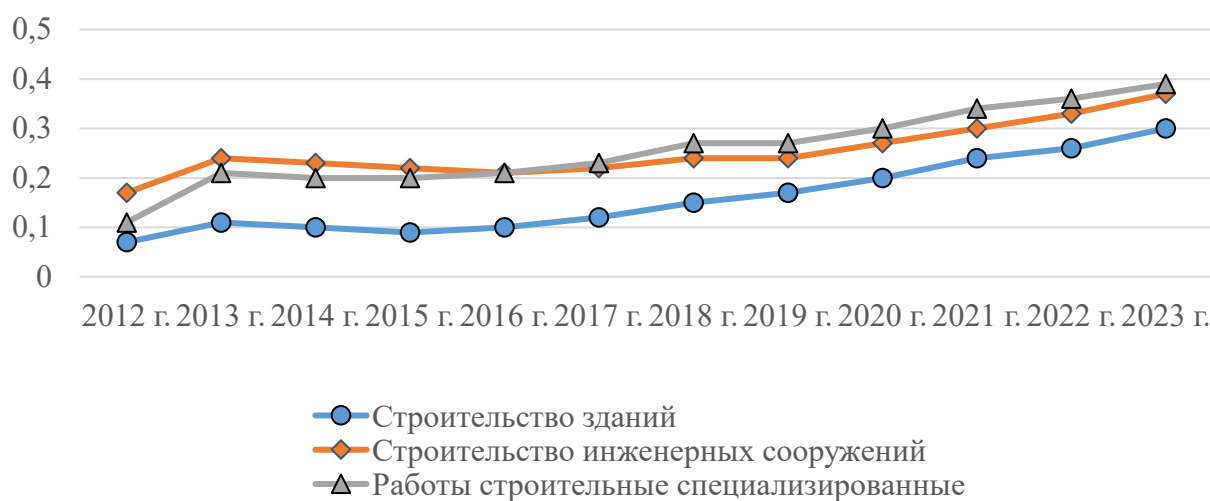


Рисунок 2.17 – Динамика коэффициента покрытия инвестиций строительных организаций Ленинградской области, (составлено автором по [165])

Начиная с 2017-2018 годов, все анализируемые сегменты демонстрируют устойчивую положительную динамику коэффициента. В секторе строительства зданий наблюдается увеличение показателя с 0,12 до 0,30 (рост в 2,5 раза). В секторе строительства инженерных сооружений зафиксирован рост с 0,22 до 0,37 (увеличение на 68,2%).

Средняя рентабельность строительно-монтажных работ (СМР) организаций Ленинградской области находится в диапазоне 3-5% (Рисунок 2.18).

Еще одним значимым барьером развития ИСК является инфляция издержек. Цены на металлопрокат, цемент, кирпич, конструкции, а также импортное оборудование (лифты, инженерные системы) растут опережающими темпами по сравнению с общим индексом потребительских цен. По данным Федеральной службы государственной статистики по СЗФО, индекс цен производителей на строительную продукцию в 2022-2023 гг. неоднократно показывал рост более чем на 20-30% в годовом выражении. Например, рост цен на отдельные виды

металлоконструкций в отдельные периоды достигал 40-50%. Это делает смету проекта нестабильной уже на начальном этапе его реализации и требует постоянной корректировки бюджетов, что затрудняет долгосрочное планирование. Дефицит квалифицированных кадров в строительном производстве приводит к росту фонда оплаты труда, что также увеличивает себестоимость СМР.

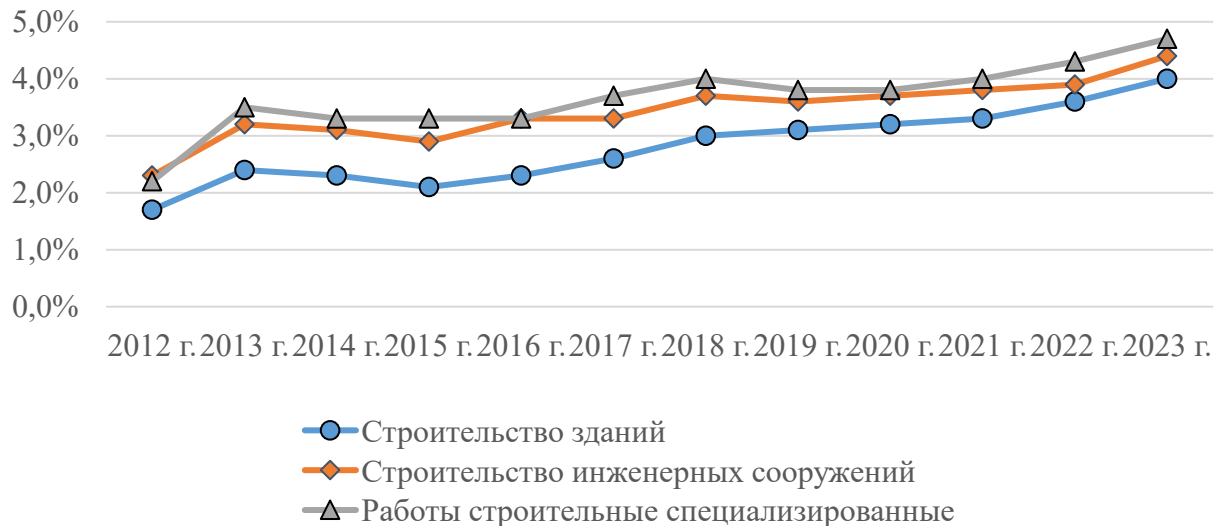


Рисунок 2.18 – Динамика рентабельности СМР организаций Ленинградской области, %
(составлено автором по [165])

Инвестиционная привлекательность ИСК напрямую зависит от спроса на объекты недвижимости в регионе. На его динамику влияют макроэкономические факторы: реальные доходы населения, доступность ипотеки. Объем ввода жилья в Ленинградской области остается высоким (например, свыше 3 млн кв. м. в год), однако темпы роста замедляются. Ключевым драйвером долгое время была ипотека. При росте ключевой ставки ЦБ РФ до 20% в 2024 году ставки по ипотечным кредитам для населения взлетели до 21-23%, что привело к резкому охлаждению рынка и замораживанию ряда новых проектов.

Финансовые и инвестиционные ограничения развития ИСК Ленинградской области носят системный, взаимосвязанный характер и требуют комплексного подхода к решению. Общий объем недофинансирования регионального ИСК

оценивается в 25-30 млрд рублей ежегодно, что существенно сдерживает реализацию инвестиционного потенциала региона. Высокая стоимость заемного капитала и инфляция издержек приводят к невысокой рентабельности проектов. Административные и инфраструктурные барьеры увеличивают сроки их реализации и, как следствие, финансовую нагрузку. Волатильность спроса, обусловленная макроэкономической политикой, вносит элемент непредсказуемости, отпугивая стратегических инвесторов.

Статистические данные по региону наглядно подтверждают, что даже в условиях высоких абсолютных показателей ввода жилья, ИСК функционирует в режиме повышенного риска. Для преодоления этих барьеров необходима комплексная государственная политика, включающая не только точечные меры поддержки (например, льготную ипотеку), но и системные решения: развитие механизмов проектного финансирования, снижение административной нагрузки и софинансирование развития инфраструктуры из бюджетов разных уровней. Только такой подход позволит перевести ИСК Ленинградской области на траекторию устойчивого и качественного роста.

Преодоление выявленных ограничений возможно только при координированных действиях органов власти, финансовых институтов и бизнес-сообщества, направленных на создание благоприятной инвестиционной среды и обеспечение доступности финансовых ресурсов для развития ИСК региона.

Таким образом, основные проблемы ИСК Ленинградской области носят системный и инфраструктурный характер. Они являются прямым следствием гипертрофированного роста жилищного строительства в непосредственной близости от мегаполиса без опережающего развития транспортной, инженерной и социальной базы. Успешное дальнейшее развитие ИСК региона зависит не столько от самих девелоперов, сколько от слаженных действий региональных и федеральных властей по реализации масштабных инфраструктурных проектов и создания стимулов для освоения новых территорий.

ГЛАВА 3

МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСОБЕННОСТИ ДИФФЕРЕНЦИРОВАННОГО СТИМУЛИРОВАНИЯ ИСК В ЦЕЛЯХ СБАЛАНСИРОВАННОГО РАЗВИТИЯ РЕГИОНА

3.1 Концептуальная модель оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие

Разработка эффективных механизмов стимулирования инвестиционно-строительного комплекса требует адекватного инструментария, позволяющего не только диагностировать текущее состояние ИСК, но и оценивать его вклад в социально-экономическое развитие региона, выявлять структурные диспропорции и прогнозировать последствия реализации тех или иных мер поддержки. В связи с этим ключевой задачей исследования является формирование концептуальной модели оценки влияния ИСК на региональное развитие, интегрирующей диагностический, аналитический и прогнозный компоненты.

В основе предлагаемой модели лежит представление о региональном инвестиционно-строительном комплексе как о триединой системе, объединяющей три функционально взаимосвязанных блока: непосредственно строительную деятельность (блок 1), строительную индустрию как производственную базу (блок 2) и инфраструктурное обеспечение (блок 3). Данная структурная схема, обоснованная в первой главе диссертации, определяет логику построения системы оценочных показателей, позволяющих диагностировать состояние каждого элемента комплекса и выявлять возникающие между ними диспропорции.

В общем виде концептуальная модель оценки влияния ИСК на региональное развитие представлена на Рисунке 3.1. Представленная на рисунке модель представляет собой логически выстроенную трехуровневую конструкцию, объединяющую диагностический, управленческий и прогнозный компоненты в единый аналитический контур.



Рисунок 3.1 – Концептуальная модель оценки влияния ИСК
на региональное развитие
(составлено автором)

Первый блок модели посвящен методике диагностики состояния инвестиционно-строительного комплекса, которая базируется на системе показателей, позволяющих рассчитать три субиндекса, отражающих состояние строительной деятельности, стройиндустрии и инфраструктуры. Агрегирование этих субиндексов дает интегральный индекс влияния ИСК, выступающий обобщающей характеристикой, на основе которой можно оценивать как текущее положение региона, так и его динамику во времени.

Центральный блок модели раскрывает механизм дифференцированного стимулирования, который опирается на предварительно сформированную типологию регионов, выделяющую группы лидеров роста, динамичных и стагнирующих территорий. Для каждой из этих групп определен доминирующий

инструмент стимулирования: для регионов-лидеров – создание центров компетенций и развитие экспорта технологий, для динамичных регионов – индустриализация и формирование логистических центров, для стагнирующих – создание точек роста. Принципы стимулирования, заложенные в основу этого блока, обеспечивают адресность и адаптивность принимаемых мер.

Третий блок модели представляет собой прогнозный контур, в котором на основе мультипликативного анализа и сценарного подхода оцениваются возможные социально-экономические эффекты от реализации выбранных мер стимулирования. Сценарный подход предполагает разработку трех вариантов прогноза – оптимистического, базового и пессимистического, что позволяет формировать не точечные, а интервальные прогнозы в формате коридора значений, учитывающего неопределенность внешней среды и возможные отклонения в реализации мер. Оценка эффектов структурирована по трем ключевым направлениям: экономическому (прирост валового регионального продукта, рост производительности), социальному (динамика занятости и доходов, налоговые поступления) и инфраструктурному (улучшение обеспеченности объектами, повышение инвестиционной привлекательности).

Завершающим элементом модели выступает система мониторинга, которая включает ключевые показатели эффективности, процедуры верификации и механизмы корректировки реализуемых мер. Эта система замыкает управленческий цикл, обеспечивая обратную связь между полученными результатами и последующими итерациями диагностики, выбора инструментов и прогнозирования. Таким образом, модель приобретает свойства самонастройки и адаптивности к изменяющимся условиям.

Значимость разработанной концептуальной модели определяется несколькими обстоятельствами. Во-первых, она позволяет преодолеть фрагментарность существующих подходов к оценке строительной отрасли, переходя от учета отдельных показателей к системной диагностике всех функциональных элементов инвестиционно-строительного комплекса в их взаимосвязи. Во-вторых, модель задает четкую логическую связь между

диагностикой, выбором инструментов и прогнозированием эффектов, что устраняет разрыв между аналитической оценкой и управленческими решениями.

В-третьих, наличие системы мониторинга и обратной связи превращает модель из статичного аналитического инструмента в динамическую систему управления, способную корректировать свои параметры по мере накопления данных о фактической реализации мер и достигнутых результатах. Это особенно важно для долгосрочного стратегического планирования, где первоначальные допущения могут требовать пересмотра в ответ на изменяющиеся условия.

Разработанная концептуальная модель задает общую логику исследования, определяя три ключевых компонента: диагностику состояния ИСК, механизм дифференцированного стимулирования и прогнозирование социально-экономических эффектов. Однако для практической реализации данной модели необходимо ее наполнение конкретным методическим инструментарием, позволяющим перевести теоретические конструкции на уровень эмпирического анализа. В связи с этим далее в работе решается задача детальной проработки всех трех компонентов модели. Последовательно излагается методика диагностики и количественной оценки воздействия инвестиционно-строительного комплекса на развитие региона, включающая систему показателей, процедуры нормирования и агрегирования, алгоритм расчета интегрального индекса, а также методические подходы к выявлению структурных диспропорций между строительством, стройиндустрией и инфраструктурой; обосновывается механизм дифференцированного стимулирования регионального инвестиционно-строительного комплекса, представляющий собой систему взаимосвязанных инструментов, соотнесенных с выделенными типами регионов; а затем формируется модель прогнозирования социально-экономических эффектов от реализации предлагаемых мер, интегрирующая мультипликативный анализ и сценарный подход. Такая структура изложения обеспечивает логическую преемственность между компонентами концептуальной модели и создает методологическую основу для их последующей апробации на данных регионов Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области.

3.2 Методика диагностики и количественной оценки воздействия инвестиционно-строительного комплекса на развитие региона

Авторская методика комплексной оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие включает ряд последовательных этапов, которые можно представить в виде алгоритма (Рисунок 3.2).

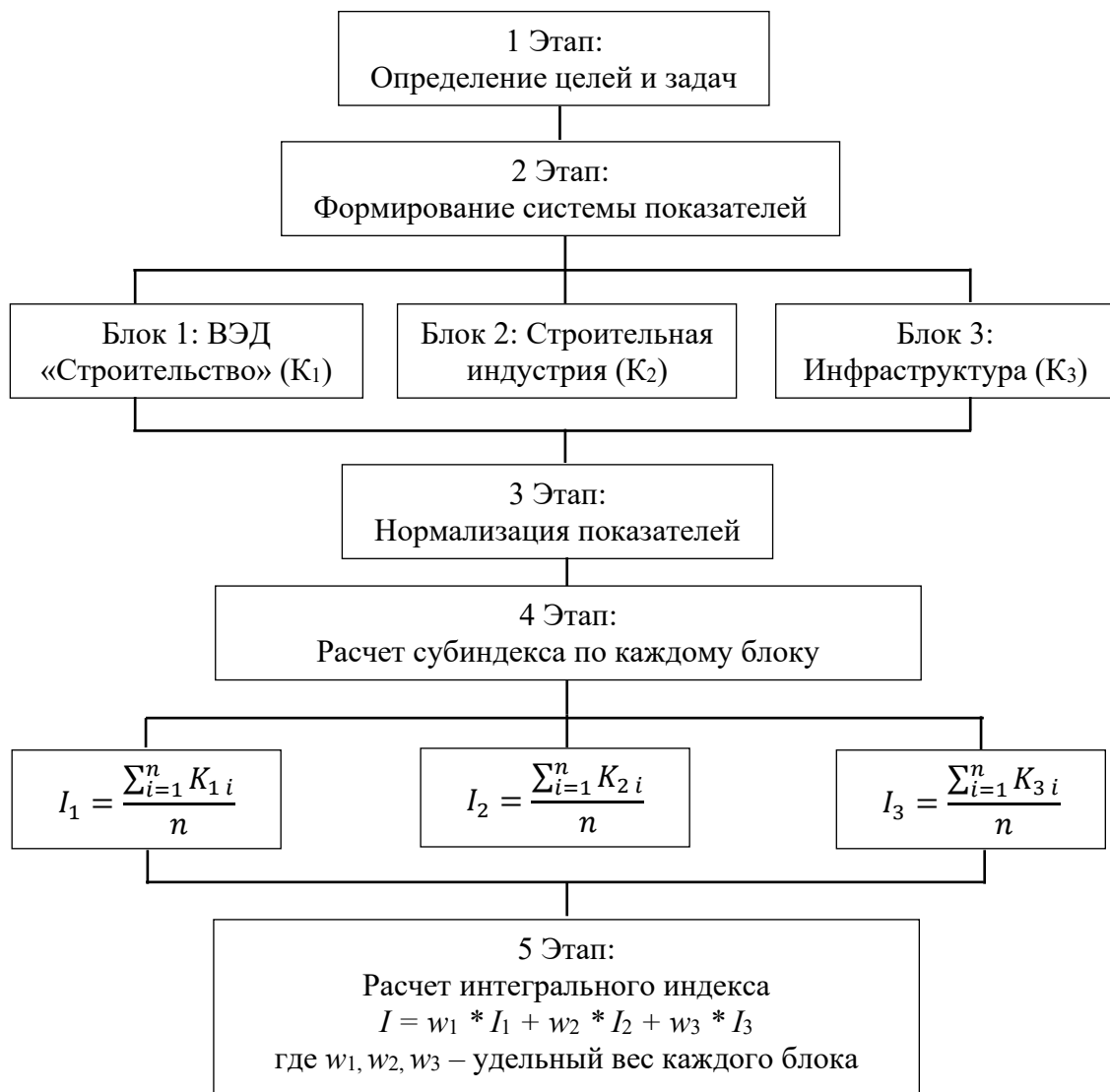


Рисунок 3.2 – Алгоритм расчета интегрального индекса влияния ИСК на региональное развитие (составлено автором)

Исходя из поставленной цели и понимания ИСК как совокупности трех составляющих, методика комплексной оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие включает три блока показателей: Блок 1 – ВЭД «Строительство» (ядро процесса); Блок 2 – Строительная индустрия (материально-техническая база); Блок 3 – Инфраструктурное обеспечение (Рисунок 3.3).

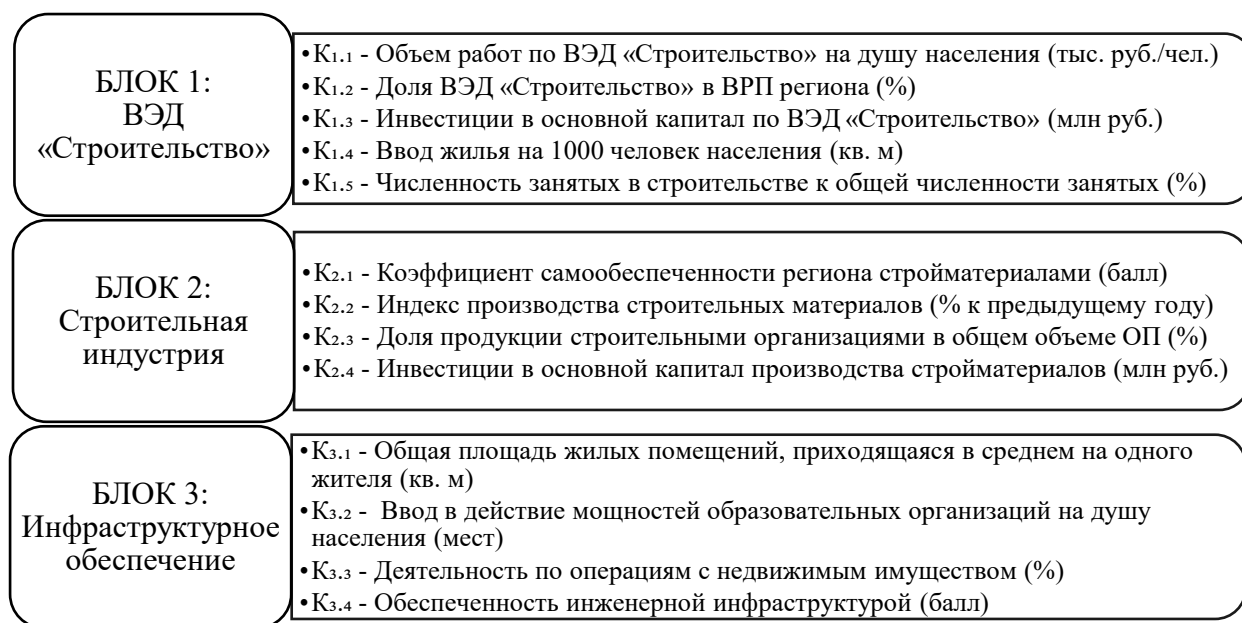


Рисунок 3.3 – Система показателей оценки влияния ИСК на региональное развитие (составлено автором)

Предложенные блоки показателей формируются на основе системного подхода к инвестиционно-строительному комплексу как к полному циклу: от создания материальной базы до эксплуатации объектов. Первый блок показателей отражает непосредственную строительную деятельность и ее результаты. Второй блок оценивает потенциал обеспечения строительства местными ресурсами. Третий блок охватывает деятельность, связанную с эксплуатацией и оборотом объектов недвижимости.

Выбор показателей блока «Инфраструктурное обеспечение» обусловлен необходимостью комплексной оценки как накопленных результатов жилищного

строительства, так и текущего состояния обеспечивающих систем. Показатель общей площади жилых помещений на одного жителя отражает достигнутый уровень жилищной обеспеченности, формирующий спрос на сопутствующую инфраструктуру. Ввод мощностей образовательных организаций на душу населения выступает индикатором синхронности жилищного и социального строительства, позволяя выявлять наиболее острые диспропорции в районах массовой застройки. Деятельность по операциям с недвижимым имуществом характеризует развитость рыночной инфраструктуры, обеспечивающей оборот созданных объектов и возврат инвестиций. Обеспеченность инженерной инфраструктурой фиксирует состояние коммунальных сетей и мощностей, дефицит которых выступает ключевым ограничителем развития инвестиционно-строительного комплекса. Взятые в совокупности, эти показатели охватывают жилищную, социальную, рыночную и инженерную составляющие инфраструктурного блока, позволяя системно диагностировать его состояние и выявлять диспропорции относительно строительной активности.

Следующим этапом методики является нормализация показателей – это ключевой этап подготовки разнородных параметров к агрегированию в субиндексы и интегральный индекс. Цель нормализации – привести показатели с разными единицами измерения, масштабами и направленностью влияния к сопоставимому безразмерному виду в диапазоне от 0 до 1. Для нормализации, на наш взгляд, целесообразно использовать линейное масштабирование по минимально-максимальному методу, как наиболее прозрачный и интерпретируемый способ.

Для каждого показателя K_i по каждому региону рассчитывается нормализованное значение по формуле:

$$K_{норм\ i} = (K_i - Min_i) / (Max_i - Min_i)$$

где K_i – фактическое значение показателя i в регионе;

Max_i – максимальное значение показателя i среди всех регионов;

Min_i – минимальное значение показателя i среди всех обследуемых регионов.

Субиндексы (I_1, I_2, I_3) для каждого региона рассчитываются как среднее арифметическое нормализованных значений показателей внутри соответствующего блока. Предполагается, что все показатели внутри блока равнозначны.

Интегральный индекс влияния ИСК на региональное развитие рассчитывается как средневзвешенное трех субиндексов:

$$I = w_1 * I_1 + w_2 * I_2 + w_3 * I_3$$

где w_1, w_2, w_3 – удельный вес каждого блока, определяемый его значимость.

Разработанная методика была апробирована на данных Северо-Западного федерального округа (СЗФО) за период 2022-2024 гг. Исходная информация для анализа представлена в Приложении В.

Результаты расчета субиндексов по первому блоку («Строительство») по регионам СЗФО за период 2022-2024 гг. представлены в Таблице 3.1.

Таблица 3.1 – Субиндексы регионов СЗФО по блоку «Строительство»

Регионы СЗФО	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Республика Карелия	0,36	0,37	0,19
Республика Коми	0,07	0,05	0,08
Архангельская область	0,15	0,19	0,08
Вологодская область	0,25	0,30	0,30
Калининградская область	0,48	0,57	0,53
Ленинградская область	0,72	0,74	0,82
Мурманская область	0,37	0,34	0,22
Новгородская область	0,16	0,22	0,19
Псковская область	0,26	0,25	0,21
г. Санкт-Петербург	0,42	0,49	0,46

Источник: составлено по расчетам автора.

Анализ представленных в таблице данных по субиндексу блока «Строительство» для регионов Северо-Западного федерального округа за период

2022-2024 гг. позволяет выявить ряд ключевых пространственно-временных тенденций.

На протяжении всего рассматриваемого периода сохраняется значительная межрегиональная дифференциация. Ленинградская область выступает безусловным лидером с устойчивым ростом субиндекса с 0,72 до 0,82, что свидетельствует о максимальной и усиливающейся активности и эффективности строительного комплекса в округе. Калининградская область и Санкт-Петербург формируют группу регионов со стабильно высокими значениями показателя (диапазон 0,42-0,57), выполняя роль локомотивов развития инвестиционно-строительного комплекса. Результаты расчета субиндексов по второму блоку («Строительная индустрия») по регионам СЗФО за период 2022-2024 гг. представлены в Таблице 3.2.

Таблица 3.2 – Субиндексы регионов СЗФО по блоку «Строительная индустрия»

Регионы СЗФО	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Республика Карелия	0,39	0,32	0,28
Республика Коми	0,27	0,21	0,14
Архангельская область	0,32	0,24	0,28
Вологодская область	0,54	0,58	0,40
Калининградская область	0,02	0,07	0,15
Ленинградская область	0,67	0,67	0,69
Мурманская область	0,59	0,39	0,42
Новгородская область	0,21	0,18	0,16
Псковская область	0,20	0,20	0,15
г. Санкт-Петербург	0,50	0,52	0,54

Источник: составлено по расчетам автора.

Анализ данных Таблицы 3.2 по субиндексу блока «Строительная индустрия» для регионов СЗФО за 2022-2024 гг. выявляет существенно более контрастную и турбулентную картину по сравнению с блоком «Строительство», что свидетельствует о структурной уязвимости материально-технической базы ИСК.

Центральным выводом является подтверждение неравномерности развития производственного потенциала комплекса. Ленинградская область и Санкт-Петербург подтверждают статус устойчивого ядра с поступательным ростом (с 0,67 до 0,69 и с 0,50 до 0,54 соответственно), что отражает эффект агломерации, развитую диверсифицированную промышленность и инвестиции в модернизацию. Однако в большинстве регионов наблюдается выраженная негативная динамика или высокая волатильность. Резкое снижение субиндекса в Вологодской области с 0,58 в 2023 г. до 0,40 в 2024 г., а также в Мурманской (с 0,59 до 0,42) и Республике Коми (с 0,27 до 0,14) указывает на наличие системных шоков, вероятно, связанных с изменением логистических цепочек, ростом издержек или высокой зависимостью от ограниченного числа градообразующих предприятий.

Результаты расчета субиндексов по третьему блоку («Инфраструктурное обеспечение») по регионам СЗФО за период 2022-2024 гг. представлены в Таблице 3.3.

Таблица 3.3 – Субиндексы регионов СЗФО по блоку «Инфраструктурное обеспечение»

Регионы СЗФО	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Республика Карелия	0,25	0,47	0,28
Республика Коми	0,24	0,23	0,25
Архангельская область	0,43	0,24	0,17
Вологодская область	0,36	0,34	0,29
Калининградская область	0,63	0,46	0,57
Ленинградская область	0,72	0,62	0,55
Мурманская область	0,12	0,11	0,14
Новгородская область	0,28	0,48	0,35
Псковская область	0,60	0,34	0,31
г. Санкт-Петербург	0,71	0,68	0,75

Источник: составлено по расчетам автора.

На основе комплексного анализа динамики субиндексов по всем трём блокам инвестиционно-строительного комплекса регионов СЗФО за 2022-2024 гг. можно сформулировать следующие выводы:

1) Подтверждена гипотеза о ярко выраженной пространственной поляризации и концентрации потенциала. В округе сформировалось устойчивое ядро в составе г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, которое демонстрирует синергию всех блоков ИСК (высокие и растущие показатели в строительстве и индустрии, развитая инфраструктура).

2) Выявлена структурная несбалансированность ИСК в большинстве регионов. Для СЗФО характерна ситуация, когда относительно высокие показатели одного блока сочетаются со слабостью других.

3) Общая тенденция характеризуется нарастанием дифференциации и турбулентности. К 2024 году в нескольких субъектах (Республика Карелия, Архангельская область, Вологодская область) зафиксировано одновременное снижение субиндексов по всем или большинству блоков, что может быть признаком исчерпания предыдущих драйверов роста и нарастания системных ограничений (логистических, кадровых, инвестиционных).

Таким образом, можно сделать вывод, что развитие ИСК в СЗФО носит очаговый и неустойчивый характер. Для перехода к сбалансированной модели регионального развития необходима региональная политика, направленная не только на стимулирование объемов строительства, но и на целенаправленное укрепление слабых звеньев – локализацию и модернизацию строительной индустрии, а также на формирование современной, стабильной инфраструктуры оборота и эксплуатации недвижимости. Без этого эффект от инвестиций в строительство будет иметь краткосрочный характер и не приведет к качественному улучшению региональной экономической среды.

При расчете интегрального индекса влияния ИСК на региональное развитие были использованы следующие веса по блокам: $w_1 = 0,4$, $w_2 = 0,35$, $w_3 = 0,25$. Веса отражают значимость каждого блока в общей концепции влияния ИСК. Обоснование значений весовых коэффициентов базируется на сочетании

методологических принципов экономического анализа и практических особенностей функционирования инвестиционно-строительного комплекса.

Результаты расчета интегрального индекса влияния ИСК на региональное развитие по регионам СЗФО за период 2022-2024 гг. представлены в Таблице 3.4.

Таблица 3.4 – Интегральный индекс влияния ИСК на региональное развитие

Регионы СЗФО	2022 г.	2023 г.	2024 г.
Республика Карелия	0,34	0,38	0,25
Республика Коми	0,18	0,15	0,14
Архангельская область	0,28	0,22	0,17
Вологодская область	0,38	0,41	0,33
Калининградская область	0,36	0,37	0,41
Ленинградская область	0,70	0,68	0,71
Мурманская область	0,38	0,30	0,27
Новгородская область	0,21	0,27	0,22
Псковская область	0,32	0,26	0,21
г. Санкт-Петербург	0,52	0,54	0,56

Источник: составлено по расчетам автора.

В СЗФО наблюдается устойчивая иерархия регионов. Данные анализа подтверждают формирование трёх четких кластеров:

1. Лидеры с устойчивым ростом: Ленинградская область (0,70-0,71) и г. Санкт-Петербург (0,52-0,56) сохраняют абсолютное лидерство, демонстрируя сбалансированное и синергетическое развитие всех составляющих ИСК. Их отрыв от остальных субъектов составляет более 0,15 пунктов, что подчеркивает критическую роль агломерационного эффекта в развитии комплекса.

2. Группа динамичного развития: Калининградская область – единственный регион вне ядра, демонстрирующий стабильный рост индекса (с 0,36 до 0,41), что указывает на успешную реализацию модели эксклавного развития с опорой на строительный и инфраструктурный сектора.

3. Группа стагнации и регресса: в неё входит большинство субъектов СЗФО (Республика Коми, Архангельская, Вологодская, Мурманская, Новгородская,

Псковская области, Республика Карелия). Их индексы находятся в диапазоне 0,14-0,38 и характеризуются нестабильной динамикой, с пиками в 2022-2023 гг. и последующим спадом к 2024 году.

Интегральная оценка подтверждает, что позитивное влияние ИСК на региональное развитие в СЗФО носит локальный и неустойчивый характер. Стабильный рост наблюдается лишь в регионах, обладающих значительными агломерационными преимуществами или особым экономическим статусом. Для большинства субъектов характерна модель цикличной или регрессивной динамики, при которой инвестиционно-строительная активность не приводит к формированию устойчивых мультипликативных эффектов в экономике. Полученные результаты обосновывают необходимость перехода от отраслевой строительной политики к комплексной пространственной политике развития ИСК, направленной на смягчение межрегиональных диспропорций и создание условий для синергии его отдельных блоков в периферийных регионах.

Апробация на данных СЗФО подтвердила работоспособность, комплексность и диагностическую силу предложенной методики. Она успешно переводит общие тезисы о значимости строительства в конкретные, измеримые и пригодные для управления показатели, выявляя как сильные стороны, так и системные риски регионального развития, связанные с ИСК.

Разработанная методика комплексной оценки влияния ИСК на региональное развитие является императивом для перехода от экстенсивного учёта к стратегическому управлению сбалансированным развитием на основе исследования полного вклада инвестиционно-строительного комплекса в ВРП, социальную и институциональную динамику. Её внедрение в региональную практику позволит формализовать долгосрочное воздействие инвестиционно-строительного комплекса на межотраслевые связи, территориальные диспропорции и качество жизни, обеспечивая доказательную базу для оптимизации государственных и частных инфраструктурных инвестиций.

3.3 Разработка механизма дифференцированного стимулирования регионального ИСК

Современные условия социально-экономического развития регионов Российской Федерации характеризуются необходимостью формирования эффективных механизмов стимулирования ключевых отраслей экономики, обеспечивающих устойчивый рост и повышение качества жизни населения. Инвестиционно-строительный комплекс, как было показано выше, выступает одним из важнейших драйверов регионального развития, обладая значительным мультипликативным эффектом и способностью генерировать спрос в различных секторах экономики.

В силу системообразующей мультипликативной роли ИСК, его стимулирование является одной из важных составляющих региональной экономической политики. Развитие ИСК как целостной системы, включающей строительную деятельность, промышленность стройматериалов и инфраструктурный блок, непосредственно генерирует валовый региональный продукт, занятость и налоговые поступления. Внутренние связи между блоками комплекса создают мощный синергетический эффект и активизируют сопряженные сектора – машиностроение, транспорт, энергетику и услуги.

Формирование механизма стимулирования регионального ИСК должно базироваться на системе принципов, обеспечивающих его эффективность, устойчивость и соответствие целям регионального развития. Рассмотрим ключевые принципы, которые должны быть положены в основу такого механизма (Рисунок 3.4).

Принцип системности – механизм должен рассматривать ИСК как целостную систему взаимосвязанных блоков (строительство, промышленность стройматериалов, инфраструктура оборота) и воздействовать на них комплексно, обеспечивая синергию и сбалансированное развитие. Стимулирование одного элемента без учета состояния других ведет к структурным перекосам и снижению общей эффективности.



Рисунок 3.4 – Принципы формирования механизма стимулирования регионального ИСК
(составлено автором)

Принцип дифференциации и адресности – меры поддержки должны быть строго адаптированы к типологии регионов (лидеры, динамичные, стагнирующие) и диагностированным «узким местам» в их ИСК. Универсальные инструменты неэффективны в условиях значительной межрегиональной асимметрии.

Принцип стимулирующей кооперации – механизм должен не просто поддерживать отдельные регионы, а целенаправленно формировать и укреплять горизонтальные производственно-технологические связи между ними (например, поставки материалов, обмен кадрами, экспорт услуг), превращая совокупность региональных ИСК в интегрированную сетевую структуру макрорегиона.

Принцип КРІ – предоставление мер поддержки (бюджетных, налоговых, институциональных) должно быть жестко увязано с реализацией конкретных проектов.

Принцип обратной связи – механизм должен опираться на действенную систему мониторинга.

Принцип софинансирования – государственная поддержка должна сопровождаться частными инвестициями.

Принцип технологической обеспеченности – стимулирование должно быть направлено на качественное технологическое обновление ИСК.

Следование данным принципам позволяет перейти от фрагментарной отраслевой поддержки к созданию интегрированной региональной промышленной политики в сфере ИСК, направленной на формирование собственного, сбалансированного и конкурентоспособного цикла создания стоимости в строительном секторе.

Механизм стимулирования регионального ИСК представляет собой систему взаимосвязанных экономических, административных, правовых и организационных инструментов, направленных на активизацию строительной деятельности, повышение эффективности использования ресурсов и обеспечение вклада ИСК в социально-экономическое развитие региона.

С методологической точки зрения, механизм можно рассматривать как сложную многоуровневую систему, включающую основные элементы:

1. Институциональный блок – совокупность законодательных, нормативных и организационных институтов, формирующих правовое поле функционирования строительной отрасли. Этот блок включает федеральное и региональное законодательство в сфере строительства, градостроительства, земельных отношений; нормативно-техническую документацию (СНИПы, ГОСТы, региональные нормативы); систему органов государственной власти и местного самоуправления, регулирующих строительную деятельность; институты развития (корпорации развития, институты проектного финансирования); профессиональные объединения и саморегулируемые организации.

2. Финансово-экономический блок – система инструментов финансового стимулирования и экономической поддержки участников строительного рынка: бюджетное финансирование и государственные инвестиции в инфраструктурные проекты; льготное кредитование и субсидирование процентных ставок; налоговые преференции и льготы для участников строительного рынка; механизмы ГЧП; программы поддержки спроса на строительную продукцию (ипотека, жилищные сертификаты); гарантийные механизмы и страхование рисков.

3. Административно-управленческий блок – система мер административного регулирования и управленческих решений: упрощение разрешительных процедур и сокращение административных барьеров; механизмы «одного окна» для получения разрешений на строительство; формирование земельных участков под застройку и их предоставление инвесторам; планирование развития территорий и утверждение градостроительной документации; мониторинг и контроль качества строительства; координация деятельности различных участников строительного процесса.

4. Инфраструктурный блок – создание необходимых условий для осуществления строительной деятельности: развитие инженерной инфраструктуры (электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация); развитие транспортной доступности территорий; создание производственных баз строительной индустрии; формирование рынка строительных материалов и оборудования; развитие социальной инфраструктуры.

5. Информационно-аналитический блок – система информационной поддержки и аналитического сопровождения: мониторинг состояния и динамики развития строительного рынка; прогнозирование спроса и предложения на строительную продукцию; информационные платформы для участников строительного рынка; системы электронного документооборота и цифровые сервисы; аналитическая поддержка принятия управленческих решений.

6. Кадровый блок – механизмы обеспечения ИСК квалифицированными кадрами: программы профессионального образования и переподготовки; взаимодействие с образовательными учреждениями; привлечение и закрепление специалистов в регионе; развитие системы профессиональных стандартов и сертификации.

Эффективность механизма стимулирования определяется согласованностью действия всех его элементов, их взаимодополняемостью и синергетическим эффектом от комплексного применения различных инструментов.

В общем виде механизм дифференцированного стимулирования регионального ИСК, разработанный автором, представлен на Рисунке 3.5.

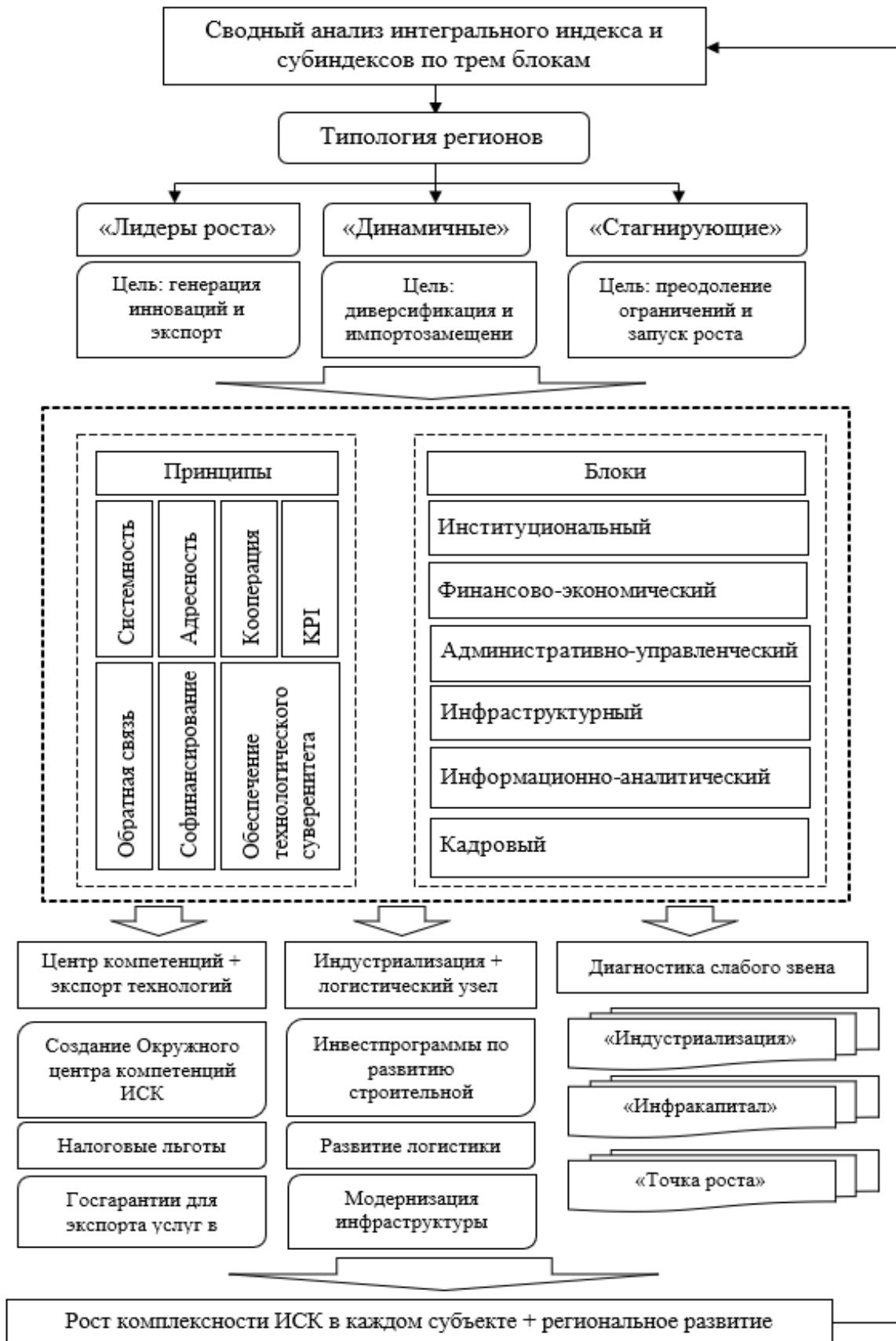


Рисунок 3.5 – Механизм дифференцированного стимулирования регионального ИСК (составлено автором)

Механизм представляет собой упорядоченную систему взаимосвязанных элементов, обеспечивающую логическую последовательность от диагностики и типологизации регионов на основе оценки структурных диспропорций до выбора инструментов и реализации обратной связи. Его дифференцированный характер отражает отказ от унифицированного подхода: стимулирование варьируется в зависимости от принадлежности региона к определенному типу. Объектом воздействия выступает ИСК, а целью является создание условий для запуска саморазвивающихся процессов в рамках каждого типа регионов.

Представленная схема отражает механизм дифференцированного стимулирования регионального инвестиционно-строительного комплекса, построенный на принципах адаптивного управления и пространственного развития. Его методологическим стержнем является последовательная типологизация регионов, основанная на результатах диагностики их интегрального индекса и субиндексов по ключевым блокам (строительство, индустрия, инфраструктура). Полученная типология определяет целеполагание: для регионов-лидеров акцент смещается в сторону генерации инноваций и экстерналий, для динамично развивающихся регионов – на преодоление структурных дисбалансов, а для стагнирующих – на устранение системных ограничений для запуска роста.

Функционирование механизма обеспечивается через систему взаимосвязанных блоков, включая институциональное проектирование, финансово-экономические стимулы, административное сопровождение, инфраструктурную поддержку, аналитический мониторинг и кадровое развитие. Принципы системности, адресности, кооперации, проектно-целевого управления (KPI), обратной связи, софинансирования и технологического суверенитета выступают в качестве нормативного каркаса, гарантирующего целостность и результативность применяемых инструментов.

Конкретизация механизма реализуется через два основных канала воздействия. Для регионов с высоким потенциалом предложены инструменты создания окружного центра компетенций, ориентированного на экспорт технологий и управленческих решений, подкреплённые налоговыми льготами и

государственными гарантиями. Для регионов со структурными диспропорциями разработаны инструменты индустриализации и формирования логистического узла, включающие целевые инвестиционные программы, модернизацию инфраструктуры и развитие транспортно-логистических мощностей. В отношении стагнирующих субъектов предполагается реализация адресных пакетов мер («Индустриализация», «Инфракапитал», «Точка роста»), направленных на их интеграцию в межрегиональные кооперационные цепочки.

Инструмент: «Центр компетенций + экспорт технологий» наилучшим образом подходит для регионов-лидеров. В нашем исследовании среди субъектов СЗФО это Ленинградская область и г. Санкт-Петербург. Данный инструмент основан на переходе от пассивного лидерства (концентрация ресурсов) к активному лидерству (распространение компетенций). Его цель – трансформировать регионы-лидеры из потребителей инвестиций в системообразующие центры, генерирующие и экспортирующие инновации, стандарты и кадры для всего макрорегиона. Это создаёт устойчивый канал передачи передового опыта и повышает общую эффективность ИСК СЗФО.

В основе инструмента «Центр компетенций + экспорт технологий» лежат три компонента:

- 1) создание окружного центра компетенций ИСК;
- 2) система экспорта технологий и компетенций;
- 3) управление и контроль эффективности.

Окружной центр компетенций ИСК (ОЦК ИСК) – это специализированный институт развития, создаваемый на базе региона-лидера (например, Санкт-Петербурга или Ленинградской области) в форме государственно-частного партнерства для генерации, аккумуляции и распространения передовых технологий, управленческих практик и кадровых решений в сфере инвестиционно-строительного комплекса в масштабах федерального округа (например, СЗФО).

Структурно ОЦК ИСК состоит из ряда взаимосвязанных функциональных модулей – это специализированные, относительно автономные структурно-процессуальные блоки (подразделения, лаборатории, платформы) в рамках

Окружного центра компетенций, каждый из которых сфокусирован на решении конкретной задачи по развитию инвестиционно-строительного комплекса макрорегиона. Их совокупность обеспечивает полный цикл работы с компетенциями: от генерации знаний до их практического внедрения. Ключевые модули Окружного центра компетенций и их назначение систематизированы в Таблице 3.5.

Таблица 3.5 – Ключевые модули ОЦК ИСК и их назначение

Модуль	Ключевая функция	Результат/Продукт
НИОКР-лаборатория	Адаптация и опытно-промышленная разработка новых строительных материалов, технологий и конструктивных решений для специфики регионов СЗФО (климат, логистика)	Технологические пакеты: готовые к внедрению решения, включающие чертежи, регламенты, спецификации оборудования и материалов
ВИМ-акселератор и Центр цифрового моделирования	Внедрение, стандартизация и масштабирование технологий информационного моделирования (ВИМ) на всех этапах жизненного цикла объекта	Окружные ВИМ-стандарты, проверенные библиотеки компонентов, обученные команды, сертифицированные проекты
Кадровая академия ИСК	Координация сетевых образовательных программ, организация стажировок, переподготовка и аттестация специалистов и рабочих кадров по запросам регионов	Единый реестр квалифицированных кадров, актуальные учебные модули, программы «сквозных» стажировок
Проектный офис комплексного развития территорий	Разработка и экспертиза мастер-планов, типологических проектов застройки, решений по реновации и развитию агломераций	Банк типовых проектно-планировочных решений, методики комплексной оценки территорий
Центр технологического аудита и мониторинга	Экспертиза строящихся и эксплуатируемых объектов на соответствие стандартам, оценка эффективности внедренных технологий	Система добровольной технологической сертификации, база данных о лучших практиках и типовых ошибках
Аналитический и прогнозный центр	Мониторинг рынков строительных материалов, кадров, технологий; формирование прогнозов и сценариев развития ИСК СЗФО	Регулярные аналитические отчеты, дорожные карты технологического развития для разных типов регионов

Источник: составлено автором.

Перечисленные выше модули функционируют по проектно-сетевому принципу. Под конкретную задачу от региона-заказчика (например, «внедрить BIM на объекте капитального строительства в Мурманской области») формируется временная проектная команда из экспертов соответствующих модулей (BIM-акселератор, Кадровая академия). Это обеспечивает гибкость, междисциплинарность и концентрацию ресурсов на приоритетах.

Таким образом, функциональные модули являются исполнительными «органами» ОЦК ИСК, трансформирующими его стратегические цели в конкретные продукты и услуги для модернизации ИСК всего СЗФО.

Система экспорта технологий и компетенций – это комплекс институциональных, финансовых и цифровых инструментов, создаваемых на базе Окружного центра компетенций для трансфера передовых решений, стандартов и знаний из регионов-лидеров в другие субъекты федерального округа. Её цель – обеспечить коммерциализацию и тиражирование инноваций, разработанных или апробированных в ядре ИСК, тем самым повышая общий технологический уровень инвестиционно-строительного комплекса СЗФО.

Ключевые элементы системы экспорта технологий и компетенций представлены в Таблице 3.6.

Таблица 3.6 – Ключевые модули ОЦК ИСК и их назначение

Элемент системы	Сущность и механизм работы	Целевая аудитория	Результат
Технологический франчайзинг	Предоставление регионам-реципиентам готового пакета «под ключ», включающего технологию, проектную документацию, регламенты, программное обеспечение, обучение персонала и аудит	Региональные власти, девелоперы, подрядные организации	Быстрое внедрение проверенных решений (например, модульного строительства для севера) без высоких затрат на НИОКР
Мобильные BIM-бригады и инжиниринговые команды	Формирование выездных команд экспертов из состава ОЦК для решения конкретных задач на месте: запуск BIM-процесса на объекте, настройка системы управления проектами, проведение технологического аудита. Работа по контракту	Строительные компании, управляющие организации в регионах	Прямая передача практических навыков и «быстрый старт» сложных процессов

Элемент системы	Сущность и механизм работы	Целевая аудитория	Результат
Цифровая платформа – биржа технологий	Онлайн-маркетплейс, где представлены каталоги технологических пакетов, цифровых двойников типовых проектов, вакансии для экспертов. Позволяет регионам-заказчикам выбирать решения, запрашивать консультации, заключать смарт-контракты	Все участники ИСК округа	Прозрачность предложения, сокращение транзакционных издержек при поиске решений
Программа обмена кадрами и стажировок	Организация длинных стажировок (3-6 мес.) специалистов из регионов в ведущих компаниях и на ключевых стройплощадках региона-лидера. Сопровождение карьерных траекторий выпускников	Инженеры, прорабы, проектировщики из регионов СЗФО	Создание сети «агентов изменений», лояльных стандартам ОЦК, в регионах-реципиентах
Акселератор строительных стартапов для СЗФО	Конкурсный отбор и развитие технологических стартапов из любого региона округа, предоставление им инфраструктуры ОЦК (лаборатории, менторы), помощь в пилотировании и выводе продукта на рынки других субъектов СЗФО	Малые инновационные предприятия	Стимулирование внутриокружного инновационного предпринимательства и привлечение талантов

Источник: составлено автором.

Финансово-экономическое обеспечение работы системы включает:

- государственные гарантии – покрытие до 50% рисков неоплаты со стороны регионов-реципиентов по контрактам на экспорт технологий;
- субсидия «первого внедрения» – компенсация до 15% стоимости контракта компании-экспортеру, если технология внедряется в новом регионе впервые (снижает барьер для пилотных проектов);
- налоговый вычет – для компаний-разработчиков технологий вычет в размере 30% от расходов на НИОКР, если результат предназначен для тиражирования в СЗФО.

Таким образом, второй компонент (система экспорта технологий и компетенций) призван трансформировать интеллектуальные активы региона-лидера из потенциального преимущества в реальный экспортный продукт. Система

создает устойчивый экономический механизм для распространения лучших практик, что ведет не только к выравниванию технологического уровня в округе, но и к формированию новых доходных статей для высокотехнологичного бизнеса в регионах-лидерах, замыкая цикл «инвестиции в НИОКР – коммерциализация – реинвестиции».

Третий компонент – управление и контроль эффективности – в рамках предлагаемого инструмента стимулирования ИСК «Центр компетенций + экспорт технологий» представляет собой интегрированную систему мониторинга, оценки и оперативной корректировки деятельности, основанную на принципах управления по целям и ориентированную на данные. Её цель – обеспечить достижение стратегических КРІ при оптимальном использовании ресурсов, а также создать петли обратной связи для непрерывного совершенствования региональной политики.

Ключевые компоненты системы:

1. Организационно-управленческая структура:

– наблюдательный совет – высший коллегиальный орган, включающий представителей всех субъектов СЗФО, федеральных министерств (Минстрой, Минэкономразвития), бизнес-ассоциаций и экспертного сообщества. Утверждает стратегию, ключевые показатели и распределение ресурсов;

– проектные комитеты – временные рабочие группы под конкретные межрегиональные проекты или программы, отвечающие за их оперативное исполнение;

– исполнительная дирекция – постоянно действующий аппарат (менеджмент ОЦК, Управляющая компания Фонда), ответственный за повседневную работу и отчетность.

Система ключевых показателей эффективности (КРІ) и мониторинга развития ИСК в СЗФО представлена ниже. КРІ структурируются по трем уровням и привязываются к конкретным компонентам (Таблица 3.7). Инструментом мониторинга развития ИСК в СЗФО является Цифровая панель управления,

агрегирующая данные в режиме, близком к реальному времени, с возможностью аналитики и визуализации. Процедуры контроля и аудита включают:

- ежеквартальный оперативный отчет Исполнительной дирекции перед Наблюдательным советом по КРІ;
- ежегодный стратегический аудит силами независимой организации (например, Аналитического центра при Правительстве РФ или аудиторской компании) на предмет достижения целей, эффективности расходования средств и социально-экономического эффекта;
- сквозной аудит проектов – проверка хода реализации конкретных межрегиональных проектов на соответствие графику, бюджету и техническим требованиям.

Таблица 3.7 – Система КРІ и мониторинга развития ИСК в СЗФО

Уровень КРІ	ОЦК ИСК	Система экспорта	Источник данных
Стратегический	Доля регионов СЗФО, внедривших стандарты (технологии) ОЦК Объем рынка услуг компаний-лидеров в других регионах СЗФО	Коэффициент самообеспеченности региона стройматериалами. Доля транзитных стройгрузов в общем грузообороте порта	Данные Росстата, таможни, отчеты регионов
Операционный	Количество выданных технологических пакетов (ТП). Количество обученных / сертифицированных специалистов для СЗФО	Количество резидентов. Объем производства стройматериалов на экспорт в СЗФО	Внутренняя отчетность ОЦК, УК, CRM-система
Финансовый	Соотношение собственных доходов и грантового финансирования ОЦК. Рентабельность реализованных ТП	Объем привлеченных частных инвестиций. Срок окупаемости инфраструктуры центра	Бухгалтерская и управленческая отчетность

Источник: составлено автором.

Механизмы обратной связи и корректировки:

- регулярные форсайт-сессии и стратегические сессии с участием стейкхолдеров для пересмотра приоритетов в меняющихся условиях;

- «сигнальная» система раннего предупреждения – автоматические оповещения при выходе ключевых показателей за установленные допустимые диапазоны (например, падение объема экспорта технологий на 20%);

- гибкое бюджетное планирование – возможность перераспределения до 15% средств в течение финансового года на основе результатов мониторинга на вновь возникшие приоритетные задачи.

Стимулирование и ответственность:

- система премирования управляющих команд ОЦК и УК за достижение и превышение целевых KPI (привязка переменной части вознаграждения к результатам);

- публичная отчетность: ежегодная публикация открытого отчета о деятельности, результатах и финансовых потоках для обеспечения прозрачности и общественного контроля;

- механизм санкций: четкие процедуры досрочного прекращения финансирования или пересмотра контрактов в случае систематического невыполнения обязательств или нецелевого использования средств.

Описанная система управления и контроля превращает механизмы стимулирования ИСК из набора разрозненных мер в управляемый, подотчетный и адаптивный контур региональной политики.

Второй инструмент «Индустриализация + логистический узел» предназначен для регионов динамичного развития. В нашем исследовании это прежде всего Калининградская область. Инструмент направлен на преодоление ключевого структурного противоречия региона: высокий спрос на строительные услуги и развитая инфраструктура сталкиваются с критически слабой местной производственной базой стройматериалов. Цель – не развивать «всё подряд», а ликвидировать выявленные разрывы.

1. Приоритетность производств на основе стратегического спроса.

Индустриализация фокусируется на создания производств, продукция которых имеет высокую долю в себестоимости строительства (цемент, бетон, металлоконструкции), критическую логистическую составляющую (тяжелые

объемные материалы, производство которых на месте резко снижает издержки), импортозамещающий потенциал (современные отделочные материалы, инженерные системы «умного дома»), высокую добавленную стоимость и технологичность.

2. Инструментарий: создание специализированных промышленных экосистем.

Ключевым инструментом является формирование специализированных Индустриальных Парков Стройматериалов (СИПС), которые концентрируют на одной площадке взаимосвязанные производства, создавая синергию (например, завод ЖБИ, производство бетона и полимерных добавок), обеспечиваются готовой инженерной и транспортной инфраструктурой, функционируют в особом правовом режиме (ОЭЗ, ТОСЭР) с пакетом налоговых, таможенных и административных льгот.

3. Интеграция в региональную инвестиционно-строительную программу.

Создание логистического узла (центра) для развития ИСК СЗФО – это формирование в стратегически выгодной точке округа (например, в Калининградской области) многофункционального транспортно-логистического и дистрибьютерского центра, специализирующегося на операциях с продукцией строительной индустрии. Его цель – кардинально повысить эффективность и снизить издержки снабжения стройматериалами как внутри региона-базы, так и между всеми субъектами Северо-Запада.

Ключевые функции и компоненты логистического узла для развития ИСК СЗФО представлены в Таблице 3.8.

Таблица 3.8 – Ключевые функции и компоненты логистического узла

Компонент	Функция	Решаемая проблема для стройиндустрии СЗФО
Морской терминал-консолидатор	Приём крупных партий материалов (цемент, металл, керамика) с морского транспорта, их перевалка на каботажные суда, ж/д и автотранспорт для распределения	Зависимость от логистики через порты Балтики (Усть-Луга, Приморск) и дальних ж/д перевозок; высокие удельные издержки на мелкие партии

Компонент	Функция	Решаемая проблема для строиндустрии СЗФО
Таможенно-логистический пост «единого окна»	Ускоренное таможенное оформление импортных компонентов и оборудования для производителей стройматериалов региона	Длительные простои грузов на границе, усложняющие работу производств с иностранным сырьём или оборудованием
Консолидированный распределительный центр (КРЦ)	Приём, складирование, комплектация и отправка сборных (смешанных) грузов от разных поставщиков конечным заказчикам	Невозможность для мелких и средних строительных компаний заказывать экономичные партии из-за высоких затрат на логистику «последней мили»
Площадка кросс-докинга для ж/д и автотранспорта	Быстрая (в течение 24 часов) перегрузка грузов с одного вида транспорта на другой без долгосрочного хранения	Снижение времени доставки и порожних пробегов, оптимизация мультимодальных цепочек
Цифровая платформа «стройлогистики»	Единый digital-сервис для бронирования мощностей, отслеживания грузов в реальном времени, оформления документов и оплаты	Непрозрачность цепочек, ручное управление, сложность планирования поставок для участников рынка

Источник: составлено автором.

Создание и совершенствование работы логистического узла способствует наращиванию стратегических выгод для развития стройиндустрии СЗФО:

1. Снижение логистической составляющей в себестоимости строительства (на 15-25% за счёт консолидации грузов, оптимизации маршрутов и снижения транзакционных издержек).

2. Повышение доступности материалов для периферийных и арктических регионов (Мурманская, Архангельская области, Республика Коми) через организацию регулярных каботажных и смешанных рейсов.

3. Стимулирование локализации производств: наличие развитого логистического хаба делает экономически целесообразным размещение в регионе-узле или рядом с ним производств стройматериалов, так как решается проблема дистрибуции.

Таким образом, создание специализированного логистического узла выступает важным звеном целевой индустриализации, обеспечивая эффективную связь между производствами, строящимися объектами и конечными

потребителями во всём макрорегионе, что в итоге повышает конкурентоспособность и устойчивость всего инвестиционно-строительного комплекса округа. Финансирование и стимулы для инвесторов в инструменте «Индустриализация + логистический узел» представляют собой специально сконструированный набор мер государственной поддержки, направленный на компенсацию повышенных рисков и капиталоемкости проектов в сфере производства стройматериалов и логистической инфраструктуры, что обеспечивает их коммерческую окупаемость и привлекает частный капитал.

Источники и инструменты финансирования ИСК систематизированы в Таблице 3.9.

Таблица 3.9 – Источники и инструменты финансирования ИСК

Источник / Инструмент	Сущность и условия	На что направляется
Окружной фонд развития ИСК СЗФО	Целевой фонд, капитализируемый за счет федерального бюджета и взносов регионов-лидеров	Софинансирование в форме: прямых грантов на создание инженерной инфраструктуры парка/терминала; субсидированных займов (ставка 1-3% годовых) на закупку оборудования
Инфраструктурная ипотека	Механизм, при котором регион финансирует строительство внешней инфраструктуры (подъездные пути, энергосети), а инвестор возвращает затраты через специальный платеж в течение 10-15 лет	Создание внешней транспортной и энергетической инфраструктуры для СИПС и логистического узла
Специальные кредитные линии уполномоченных банков	Банки-партнеры (ВЭБ.РФ, опорные региональные банки) открывают линию финансирования конкретных инвестиционно-строительных проектов	Финансирование оборотного капитала и части капитальных затрат инвесторов-резидентов
Прямые инвестиции в рамках ГЧП	Создание совместных предприятий, где публичный партнер (регион/Фонд) вносит в уставный капитал землю или инфраструктуру, а частный – технологии, оборудование и менеджмент	Реализация крупных якорных проектов (например, строительство цементного терминала)

Источник: составлено автором.

Стимулы для инвесторов (фискальные, регуляторные, гарантийные) обобщены в Таблице 3.10.

Таблица 3.10 – Стимулы для инвестора и их экономические эффекты

Категория стимулов	Конкретные меры	Экономический эффект для инвестора
Фискальные (налоговые) льготы	Нулевая ставка налога на прибыль (в региональную часть) на 5-10 лет для резидентов СИПС. Освобождение от налога на имущество и земельного налога на срок реализации проекта и первые годы эксплуатации. Ускоренная амортизация (коэффициент 2-3) для основного технологического оборудования	Снижение налоговой нагрузки в самый капиталоемкий период, ускоренный возврат капитала, повышение NPV проекта
Таможенные преференции	Беспошлинный ввоз иностранного оборудования, не имеющего российских аналогов (в рамках режима ОЭЗ/СПВ). Упрощенный таможенный режим для импорта сырья и экспорта готовой продукции	Сокращение CAPEX и операционных издержек, ускорение запуска производства
Административные и земельные преференции	«Единое окно» и ускоренные процедуры получения разрешений, согласований, подключения к сетям. Предоставление земельного участка в аренду без торгов по льготной ставке (1-2% кадастровой стоимости) на длительный срок	Сокращение сроков выхода на рынок и снижение непроизводственных издержек
Гарантии и защита инвестиций	Гарантия стабильности налоговых и регуляторных условий на весь срок окупаемости проекта (10-15 лет). Государственные гарантии (до 50% суммы кредита) по займам на проект. Гарантированный объем закупок продукции для нужд госзаказа и инфраструктурных проектов в СЗФО	Снижение политических и коммерческих рисков, обеспечение минимального прогнозируемого спроса
Субсидирование части затрат	Субсидирование процентной ставки (компенсация 5-7 п.п. от ключевой ставки ЦБ) по кредитам на оборудование. Компенсация части затрат на подготовку кадров (до 50% от расходов)	Прямое снижение финансовой нагрузки на инвестора в наиболее затратных статьях

Источник: составлено автором.

Следует отметить, что стимулы должны носить адресный и обусловленный характер. Их полный пакет предоставляется при выполнении инвестором

согласованных условий: достижения заданного уровня производительности и локализации, создания оговоренного количества высокопроизводительных рабочих мест, соответствия производства экологическим и технологическим стандартам.

Представленная система финансирования и стимулов формирует «коридор сниженных рисков» для капиталоемких и долгосрочных инвестиционно-строительных проектов в стройиндустрии и логистике. Она перераспределяет часть рисков на публичный сектор, делая инвестиции в создание производств и узлов в стратегически важных, но периферийных для основного рынка точках (таких как Калининградская область) экономически целесообразными для частного капитала. Это ключевое условие для запуска реальных проектов, а не только их планирования.

Определяющим этапом для группы стагнирующих регионов является диагностика слабого звена. Она представляет собой комплексный анализ значений и динамики субиндексов по трем структурным блокам ИСК (строительство, строительная индустрия, инфраструктура). Результатом данной диагностики является идентификация ключевого системного ограничителя, тормозящего развитие всего инвестиционно-строительного комплекса в конкретном регионе.

В зависимости от выявленного ограничения механизм предусматривает применение одного из трех целевых пакетов мер. Если диагностика фиксирует критически низкие показатели по второму блоку («Строительная индустрия»), что свидетельствует о дефиците производственного потенциала и высокой импортозависимости, необходимо использовать пакет инструментов, получивший название «Индустриализация». Его реализация предполагает создание сети межмуниципальных индустриальных парков, ориентированных на локализацию производства строительных материалов, а также формирование устойчивых кооперационных связей с крупными федеральными компаниями в статусе субпоставщика.

В случае, когда слабым звеном признается третий блок («Инфраструктурное обеспечение»), характеризующийся износом коммунальных сетей и неразвитостью

рынка услуг, в действие следует ввести пакет «Инфракапитал». Сущность данного пакета заключается в применении механизма инфраструктурной ипотеки, при котором первоначальные инвестиции в модернизацию сетей осуществляются из федерального или окружного фонда, а последующее их погашение обеспечивается за счет закрепления будущего прироста поступлений по налогу на имущество, генерируемого в результате нового строительства и роста кадастровой стоимости.

Таким образом, механизм создаёт положительную обратную связь: успешные проекты в стагнирующих регионах повышают спрос на технологии лидеров и материалы динамичных регионов, что стимулирует развитие всех и усиливает внутреннюю кооперацию в СЗФО. Смысловым итогом работы механизма дифференцированного стимулирования регионального ИСК является достижение двоякого результата: с одной стороны, рост внутренней сбалансированности и комплексности ИСК в каждом субъекте федерации и, как следствие, с другой стороны, устойчивое позитивное воздействие на общее социально-экономическое развитие территории.

Реализация механизма дифференцированного стимулирования регионального ИСК на практике приведет к формированию сбалансированной, полицентричной модели развития инвестиционно-строительного комплекса СЗФО, где каждый регион займет нишу в соответствии со своим выявленным потенциалом и ограничениями. В результате будет достигнуто не только сокращение межрегиональных диспропорций и рост интегрального индекса влияния ИСК, но и возникнет синергетический эффект от усиления межрегиональных связей, что в совокупности повысит устойчивость, технологический уровень и инвестиционную привлекательность всего Северо-западного федерального округа.

3.4 Модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК: от отраслевого роста к сбалансированному развитию

На основе предложенного механизма дифференцированного стимулирования регионального инвестиционно-строительного комплекса необходимо разработать модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК, адаптированную к специфическим условиям Ленинградской области и ориентированную на обеспечение сбалансированного развития региона.

Модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК представляет собой типовой, дифференцированный по типам регионов (лидер, динамичный, стагнирующий) и механизмам стимулирования математико-статистический инструмент, основанный на модифицированной региональной таблице «Затраты-выпуск». Ее цель – количественная оценка прямых и косвенных мультипликативных последствий (включая рост ВРП, занятости, бюджетных доходов и качества жизни) от реализации конкретных мер поддержки инвестиционно-строительного комплекса с учетом временных лагов и в рамках заданных сценарных условий.

Авторская модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК, разработанная с учетом описанной методологии и проведенных ранее исследований, представлена на Рисунке 3.6. Апробацию представленной модели проведем на данных Ленинградской области, полученных по результатам оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие за период 2022-2024 гг.

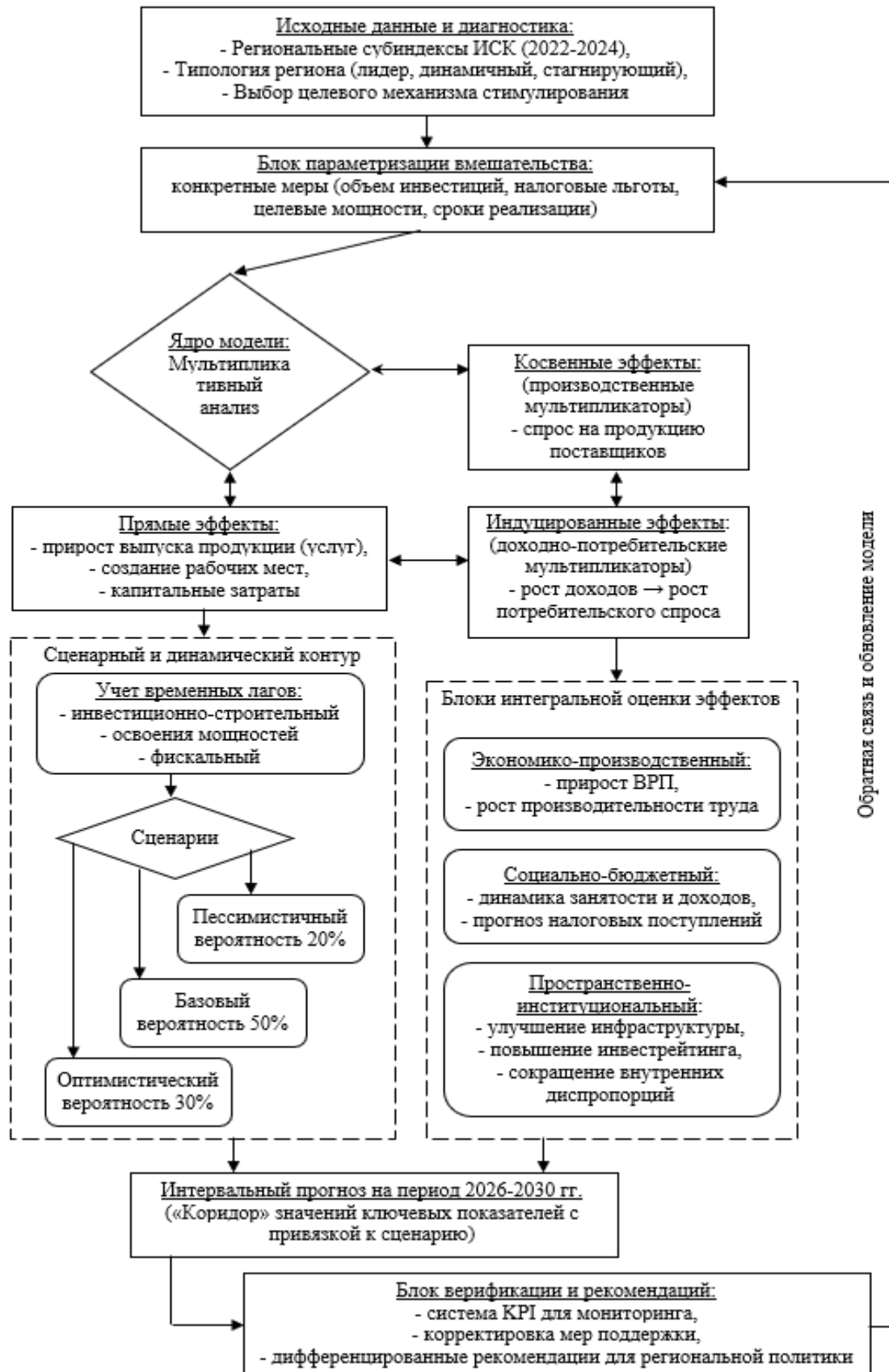


Рисунок 3.6 – Модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК
(составлено автором)

Сводная таблица субиндексов по каждому из блоков ИСК (строительство, строительная индустрия, инфраструктура) представлена ниже.

Таблица 3.11 – Субиндексы ИСК Ленинградской области

Субиндекс	2022 г.	2023 г.	2024 г.	Динамика
Блок 1 (I_1)	0,72	0,74	0,82	Устойчивый рост
Блок 2 (I_2)	0,67	0,67	0,69	Стагнация
Блок 3 (I_3)	0,72	0,62	0,55	Устойчивое снижение

Источник: расчеты автора.

Диагностический анализ данных таблицы позволяет сделать следующие выводы:

1) Строительный комплекс (блок 1) демонстрирует уверенный рост (от 0,72 до 0,82), что свидетельствует о высоком спросе, масштабном жилищном строительстве и развитой строительной активности в Ленинградской области.

2) Стройиндустрия (блок 2) находится в состоянии стагнации (0,67 – 0,69). При росте объёмов строительства производство стройматериалов не увеличивается адекватно, что создаёт риск зависимости от ввоза материалов из других регионов и удорожания строительства.

3) Инфраструктура (блок 3) демонстрирует заметное падение (от 0,72 до 0,55). Это свидетельствует о том, что обеспеченность социальными объектами (школы, детсады), инженерными сетями и коммунальной инфраструктурой ухудшается.

С учётом выявленных диспропорций необходима корректировка: доминирующий инструмент должен быть дополнен мерами, направленными на ликвидацию «узких мест» – инфраструктурного и индустриального.

На основе диагностики предлагается следующий пакет мер на период 2026-2027 гг. (Таблица 3.12).

Таблица 3.12 – Стимулирующие меры для развития ИСК Ленинградской области

Мера	Параметры	Обоснование
1. Субсидирование инфраструктурных облигаций	4 млрд руб. на строительство инженерных сетей и социальных объектов в районах массовой жилой застройки (Всеволожский район, Мурино, Кудрово, Новое Девяткино)	Ответ на сокращение субиндекса по блоку 3. Необходима синхронизация строительства жилья и инфраструктуры
2. Налоговые льготы для производителей стройматериалов	Снижение ставки по налогу на прибыль на 5% для 6 крупнейших заводов (Кириши, Сланцы, Пикалёво, Тосно, Гатчина, Волосово) на 4 года	Стимулирование блока 2. Увеличение производства стройматериалов внутри региона, снижение импортозависимости
3. Инвестиции в модернизацию стройиндустрии	2 млрд руб. на обновление основных фондов 4 заводов ЖБИ и цементных производств	Технологическое обновление, рост производительности, импортозамещение
4. Целевые мощности по социальным объектам	Ввод 250 тыс. кв. м. социальных объектов (школы, детсады, поликлиники) к 2027 году	Прямое наращивание инфраструктурной обеспеченности
5. Центр компетенций	Создание на базе профильного комитета и отраслевого союза структуры по тиражированию опыта комплексной застройки и экспорту технологий	Реализация доминирующего инструмента для лидеров

Источник: составлено автором.

Базой для расчёта региональных мультипликаторов является модель «затраты-выпуск», разработанная В. Леонтьевым [81]. Эта модель описывает потоки товаров и услуг между отраслями экономики и позволяет отследить, как изменение спроса в одной отрасли (в данном случае – в строительстве) распространяется по всей экономической системе, порождая цепную реакцию в смежных секторах.

За основу были взяты официальные базовые таблицы «затраты-выпуск» Росстата за 2021 г.¹, которые содержат [104]:

¹ Базовые таблицы «затраты-выпуск» в РФ разрабатываются раз в пять лет за годы, оканчивающиеся на 1 и 6.

1. Матрицу коэффициентов прямых затрат (А) – технологические коэффициенты a_{ij} , показывающие, сколько продукции отрасли i необходимо затратить для производства единицы продукции отрасли j на национальном уровне.

2. Данные о структуре валовой добавленной стоимости (оплата труда, налоги, валовая прибыль) по отраслям.

3. Данные о конечном спросе (потребление домашних хозяйств, государственное потребление, инвестиции, экспорт/импорт).

Для анализа инвестиционно-строительного комплекса особое значение имеют коэффициенты, связывающие строительство с отраслями-поставщиками: производством цемента, железобетонных изделий, металлопроката, лесоматериалов, а также с транспортом и энергетикой.

Поскольку прямой перенос национальных коэффициентов на регион некорректен (регион может не производить какие-то товары самостоятельно, а завозить их), была применена процедура корректировки с использованием коэффициентов локализации. Этот метод широко применяется в мировой и российской практике для построения региональных межотраслевых балансов [125, 170].

Для каждой пары отраслей-поставщиков рассчитывался коэффициент локализации FLQ (Flegg Location Quotient) – наиболее адекватный метод для российских регионов, учитывающий как специализацию, так и масштаб региональной экономики.

$$FLQ_{ij} = \frac{\frac{VA_i^R}{VA_i^{RF}}}{\frac{VA_j^R}{VA_j^{RF}}} \cdot \gamma$$

где VA_i^R – валовая добавленная стоимость отрасли i в регионе;

VA_i^{RF} – валовая добавленная стоимость отрасли i в РФ;

VA_j^R – валовая добавленная стоимость отрасли j в регионе;

VA_j^{RF} – валовая добавленная стоимость отрасли j в РФ;

γ – поправочный коэффициент на размер региона (рассчитывается как $\log_2(1 + \text{доля занятых в регионе в общей занятости РФ})$).

Для определения региональных коэффициентов национальные коэффициенты прямых затрат умножаются на рассчитанные коэффициенты локализации:

$$a_{ij}^R = a_{ij}^{RF} \cdot FLQ_{ij}$$

Проведенный расчет позволяет снизить коэффициенты для тех продуктов, которые регион не производит (или производит недостаточно) и вынужден ввозить из других регионов или из-за рубежа, а также сохранить или повысить коэффициенты для продуктов, в производстве которых регион специализируется.

Исходная информация для расчета коэффициентов локализации представлена в Таблице 3.13. В скобках указаны коды видов экономической деятельности (или продуктов) согласно Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД 2) и Общероссийскому классификатору продукции по видам экономической деятельности (ОКПД 2).

Таблица 3.13 – Исходные данные по отраслям (фрагмент)

Показатель	РФ	Ленинградская область	Доля региона в РФ, %
ВРП / ВВП, млрд руб.	135 773,8	1 543,2	1,14
Выпуск продукции (А), млрд руб.:			
- Цемент (23.5)	289,1	12,5	4,32
- ЖБИ (23.6)	822,0	41,1	5,00
- Металлопрокат (24.1-24.3)	5 135,4	38,5	0,75
- Оборудование (28)	3 380,6	15,2	0,45
- Отделочные материалы (23.7, 16.2)	87,4	0,9	1,03
Занятость (L), млн чел.	71,7	0,95	1,32

Источник: расчеты автора на основе данных Росстат и Петростат за 2021-2023 гг.

Поправочный коэффициент на размер региона для Ленинградской области будет равен:

$$\gamma = \log_2(1 + 0,0132) = 0,019$$

Коэффициент $\lambda = 0,019$ – это стандартный поправочный множитель метода FLQ, учитывающий, что Ленинградская область, при всей её развитости, составляет лишь 1,32% от общероссийской занятости. Он предотвращает завышение межрегиональных связей и обеспечивает корректный пересчет национальных коэффициентов в региональные, отражая объективную невозможность полного самообеспечения для региона такого масштаба.

Для строительства отношение VA_j^R / VA_j^{RF} составит 5,8% (регион) / 4,1% (РФ) = 1,415. Расчет коэффициентов локализации для ИСК Ленинградской области ($j = 41-43$) агрегирован в Таблице 3.14.

Таблица 3.14 – Расчет коэффициентов локализации для строительства

Отрасль-поставщик (i)	Доля в РФ (VA_i^{RF}), %	Доля в ЛО (VA_i^R), %	Коэффициент специализации	FLQ
Цемент (23.5)	0,21	0,81	3,86	0,051
ЖБИ (23.6)	0,61	2,66	4,36	0,059
Металлопрокат (24.1-24.3)	3,78	2,49	0,66	0,009
Оборудование (28)	2,49	0,98	0,39	0,005
Отделочные материалы (23.7 + 16.2)	0,06	0,06	1,00	0,012

Источник: расчеты автора.

На основе национальных коэффициентов из таблиц «затраты-выпуск» [104] были получены скорректированные региональные коэффициенты для Ленинградской области (Таблица 3.15).

Таблица 3.15 – Корректировка коэффициентов прямых затрат для строительства

Отрасль-поставщик (i)	a_{ij}^{RF}	FLQ	a_{ij}^R	Вывод
Цемент (23.5)	0,0047	0,051	0,013	Самообеспеченность
ЖБИ (23.6)	0,0530	0,059	0,165	Самообеспеченность
Металлопрокат (24.1-24.3)	0,0340	0,009	0,016	Частичный завоз
Оборудование (28)	0,0280	0,005	0,008	Завоз
Отделочные материалы (23.7 + 16.2)	0,0012	0,012	0,001	Обеспеченность

Источник: расчеты автора.

После построения региональной матрицы коэффициентов прямых затрат выполняется расчёт матрицы полных затрат и выделение компонентов мультипликатора. Рассчитывается матрица $B = (E - AR) - 1$, где E – единичная матрица. Элементы этой матрицы b_{ij} показывают, сколько всего (прямо и косвенно) нужно произвести продукции отрасли i для удовлетворения единицы конечного спроса на продукцию отрасли j (Таблица 3.16).

Таблица 3.16 – Матрица коэффициентов прямых затрат $A^{ЛО}$ (Ленинградская область, фрагмент)

Отрасль-производитель	Отрасль-потребитель		
	Строительство	Стройиндустрия (23)	Транспорт (49)
Добыча нерудных (08)	0,078	0,112	0,005
Цемент/ЖБИ (23)	0,232	0,045	0,001
Металлургия (24)	0,023	0,187	0,002
Машиностроение (28)	0,010	0,034	0,015
Транспорт (49)	0,013	0,021	0,008
Энергетика (35)	0,008	0,032	0,021

Источник: расчеты автора.

Для 5-отраслевой агрегации (строительство, стройиндустрия, металлургия, транспорт, энергетика) расчет дает следующую матрицу полных затрат (Таблица 3.17).

Таблица 3.17 – Матрица полных затрат B для Ленинградской области

	Строительство	Стройиндустрия	Металлургия	Транспорт	Энергетика
Строительство	1,089	0,042	0,018	0,009	0,007
Стройиндустрия	0,297	1,124	0,087	0,024	0,019
Металлургия	0,089	0,203	1,156	0,031	0,026
Транспорт	0,042	0,038	0,029	1,052	0,035
Энергетика	0,031	0,044	0,041	0,028	1,062
Мультипликатор выпуска	1,548	1,451	1,331	1,144	1,149

Источник: расчеты автора.

Столбец «Строительство» показывает, сколько всего нужно произвести в каждой отрасли Ленинградской области, чтобы удовлетворить конечный спрос на продукцию строительства в размере 1 млн руб. Интерпретация полученных результатов представлена в Таблице 3.18.

Таблица 3.18 – Интерпретация полученных результатов (строительство)

Элемент	Значение	Интерпретация
b_{11}	1,089	В самом строительстве нужно произвести 1,089 млн руб. (1 млн – прямой спрос + 0,089 млн – косвенные потребности стройки в самой себе)
b_{21}	0,297	Стройиндустрия должна произвести продукции на 297 тыс. руб. для обеспечения этого строительства
b_{31}	0,089	Металлургия должна произвести продукции на 89 тыс. руб.
b_{41}	0,042	Транспорт – на 42 тыс. руб.
b_{51}	0,031	Энергетика – на 31 тыс. руб.
Итого	1,548	Совокупный выпуск во всех отраслях региона

Источник: расчеты автора.

Проведенный расчет региональной матрицы Леонтьева для Ленинградской области позволил количественно оценить, как именно инвестиции в строительный комплекс трансформируются в дополнительный выпуск в других отраслях экономики региона. Анализ цепочек межотраслевого взаимодействия показывает, что прямой эффект от увеличения конечного спроса на продукцию строительства, составляющий одну единицу, запускает сложный каскад косвенных эффектов, которые, суммируясь, дают итоговый мультипликатор.

Первым звеном этой цепочки выступает стройиндустрия региона. Благодаря высокой самообеспеченности Ленинградской области железобетонными изделиями и конструкциями, вклад этой отрасли в формирование косвенного эффекта первого порядка является наиболее значительным и оценивается в 0,232 единицы на каждую единицу инвестиций. Однако этим процесс не ограничивается, поскольку для производства железобетонных изделий самой стройиндустрии необходима продукция других отраслей, в первую очередь металлургическая. Это

порождает косвенный эффект второго порядка, который можно оценить путем умножения вклада стройиндустрии на долю затрат на металлопрокат в ее собственном производстве, что составляет примерно 0,043 единицы. В свою очередь, металлургическое производство для выпуска этой продукции потребляет энергию, транспортные услуги и сырье, создавая эффекты следующих порядков, которые постепенно затухают, но в сумме дают ощутимую величину.

В результате расчетов было установлено, что суммарный региональный мультипликатор выпуска для строительной отрасли Ленинградской области составляет 1,548. Это означает, что каждый рубль, вложенный в строительство, генерирует почти 55 копеек дополнительного выпуска в смежных отраслях региона. Данная величина ниже среднероссийского показателя, что объясняется эффектом «размыкания» межрегиональных связей. Часть необходимых материалов, в частности металлопрокат и технологическое оборудование, не производится в области в достаточном объеме и завозится из других регионов, из-за чего мультипликативный эффект от их производства «утекает» за пределы Ленинградской области. Вместе с тем высокая концентрация производства стройматериалов внутри региона обеспечивает весомый вклад местной экономики в формирование конечного результата, что подтверждает значительный потенциал внутренней кооперации для ускорения экономического роста.

Индукцированный эффект учитывает, что рост выпуска и занятости приводит к росту доходов населения, а рост доходов – к дополнительному потребительскому спросу, который, в свою очередь, стимулирует производство в отраслях потребительского сектора.

На основе данных о фонде оплаты труда в строительстве и смежных отраслях, а также доле оплаты труда в структуре выпуска, был рассчитан прирост доходов населения от реализации проекта. Далее на основе структуры потребительских расходов населения Ленинградской области (данные выборочных обследований домашних хозяйств Росстата) определено, какая доля прироста доходов направляется на потребление товаров и услуг местного производства (с учетом коэффициентов локализации). Полученный вектор потребительского

спроса умножается на матрицу Леонтьева, что дает дополнительный выпуск в отраслях потребительского сектора (торговля, пищевая промышленность, услуги). Для Ленинградской области эта величина составила 0,38.

Итоговый расчет суммарного мультипликатора для Ленинградской области представлен в Таблице 3.19.

Таблица 3.19 – Результаты мультипликативного анализа

Тип эффекта	Коэффициент	Пояснение
Прямой эффект	1,00	Каждый рубль инвестиций в ИСК даёт рубль выпуска в самом строительстве
Косвенный (производственный)	0,55	Рубль в стройке создаёт 55 копеек выпуска в смежных отраслях (цемент, металл, транспорт)
Индукцированный (доходно-потребительский)	0,38	Через рост зарплат и спрос населения
Суммарный мультипликатор	1,93	Итого: 1 руб. инвестиций в ИСК приносит 1,93 руб. дополнительного выпуска в экономике региона

Источник: расчеты автора.

При прогнозировании были учтены следующие задержки: инвестиционно-строительный лаг: 1,5-2 года (от выделения средств до ввода объекта), лаг освоения мощностей: 1 год (от ввода объекта до выхода на проектную мощность), фискальный лаг: 0,5-1 год (от роста выпуска до момента поступления налогов), инфраструктурный лаг: 2-3 года (от начала строительства сетей до подключения новых объектов и заселения).

На основе параметров вмешательства (Таблица 3.8) и рассчитанных мультипликаторов (Таблица 3.15) были определены три сценария регионального развития в результате дифференцированного стимулирования ИСК: базовый (вероятность 50%), оптимистический (вероятность 30%), пессимистический (вероятность 20%). При определении вероятностных весов учитывались параметры сценарных условий, заложенные в прогноз социально-экономического развития Ленинградской области на долгосрочный период. В соответствии с методическими рекомендациями Минэкономразвития РФ, базовому варианту прогноза, как наиболее реалистичному, присваивается вес 0,5; консервативному (умеренно-

оптимистическому) и стрессовому (пессимистическому) – 0,3 и 0,2 соответственно. Принятое распределение коррелирует с данной официальной методологией.

Базовый сценарий предполагает продолжение текущих трендов с частичной реализацией предлагаемых мер (инерционное финансирование, умеренное внедрение льгот). Диспропорции между блоками сохраняются, но частично сглаживаются. Оптимистический сценарий проявляется в условиях полной реализации предложенных мер, благоприятной макроэкономической конъюнктуры, активного привлечения частных инвестиций. Диспропорция преодолевается, регион выходит на сбалансированное развитие. Пессимистический сценарий связан со следующими рисками: рост ключевой ставки до 18-20%, сокращение федерального финансирования, уход инвесторов, усиление диспропорций (субиндекс по инфраструктурному обеспечению продолжает снижаться) (Таблица 3.20).

Таблица 3.20 – Сценарии регионального развития Ленинградской области

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030
Базовый сценарий					
I ₁ (Строительство)	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88
I ₂ (Стройиндустрия)	0,70	0,72	0,74	0,76	0,78
I ₃ (Инфраструктура)	0,58	0,62	0,65	0,68	0,70
Интегральный индекс ИСК	0,74	0,76	0,78	0,80	0,81
Прирост ВРП (%)	+0,3	+0,4	+0,5	+0,5	+0,5
Новые рабочие места	2901	1415	1677	1694	1438
Налоговые поступления (доп., млн руб.)	1021	897	1021	1119	1177
Оптимистический сценарий					
I ₁ (Строительство)	0,86	0,88	0,90	0,91	0,92
I ₂ (Стройиндустрия)	0,73	0,77	0,82	0,86	0,90
I ₃ (Инфраструктура)	0,62	0,68	0,75	0,81	0,86
Интегральный индекс ИСК	0,77	0,81	0,85	0,88	0,90
Прирост ВРП (%)	+0,5	+0,8	+1,1	+1,3	+1,5
Новые рабочие места	5802	2763	2696	1315	1299
Налоговые поступления (доп., млн руб.)	1412	1123	1271	1261	1534

Показатель	2026	2027	2028	2029	2030
Пессимистический сценарий					
I ₁ (Строительство)	0,83	0,83	0,82	0,82	0,81
I ₂ (Стройиндустрия)	0,67	0,65	0,63	0,61	0,60
I ₃ (Инфраструктура)	0,50	0,46	0,43	0,41	0,40
Интегральный индекс ИСК	0,68	0,65	0,62	0,60	0,58
Прирост ВРП (%)	+0,1	-0,1	-0,3	-0,2	0,0
Новые рабочие места	290	434	288	144	201
Налоговые поступления (доп., млн руб.)	669	693	675	654	666

Источник: составлено по расчетам автора.

Расчет прироста ВРП, количества новых рабочих мест и дополнительных налоговых поступлений осуществлялся на основе комбинации экономико-математического моделирования, отраслевых нормативов и мультипликативного анализа. Динамика ВРП Ленинградской области тесно коррелирует с динамикой инвестиционно-строительного комплекса. На основе ретроспективных данных за 2014-2023 гг. была оценена регрессионная зависимость:

$$\Delta \text{ВРП}_t = \alpha + \beta_1 \Delta I_{1,t} + \beta_2 \Delta I_{2,t} + \beta_3 \Delta I_{3,t} + \varepsilon_t$$

где $\Delta \text{ВРП}_t$ – темп прироста ВРП (в %),

$\Delta I_{i,t}$ – изменение соответствующего субиндекса.

В результате оценки (с корректировкой на мультиколлинеарность) были получены следующие коэффициенты чувствительности (Таблица 3.21).

Таблица 3.21 – Коэффициенты эластичности ВРП

Фактор	Коэффициент эластичности	Интерпретация
Рост I ₁ (Строительство) на 1%	+0,15% ВРП	Непосредственный вклад ИСК в ВРП
Рост I ₂ (Стройиндустрия) на 1%	+0,08% ВРП	Эффект импортозамещения материалов
Рост I ₃ (Инфраструктура) на 1%	+0,05% ВРП	Снижение транзакционных издержек бизнеса

Источник: расчеты автора.

В базовом сценарии субиндексы растут следующим образом (накопленным итогом к 2030 году относительно 2024 года):

- I_1 : с 0,82 до 0,88 (+0,06)
- I_2 : с 0,69 до 0,78 (+0,09)
- I_3 : с 0,55 до 0,70 (+0,15)

Подставляем в модель:

$$\Delta \text{ВРП}_t = 0,15 * 0,06 + 0,08 * 0,09 + 0,05 * 0,15 = 0,0237 = 2,37\%.$$

Это накопленный прирост за 6 лет. Среднегодовой прирост распределен неравномерно: в первые годы эффект меньше из-за инвестиционных лагов, к 2028-2030 гг. выходит на плато. Поэтому в таблице показаны значения от +0,3% до +0,5% ежегодно.

Количество новых рабочих мест определялось через прямые, косвенные и индуцированные эффекты на основе данных о производительности труда и занятости в ИСК.

Численность занятых в строительстве Ленинградской области в 2024 году составляла 56,7 тыс. человек [147]. Рост субиндекса I_1 интерпретируется как увеличение физических объемов работ. Прирост прямых рабочих мест рассчитывался по формуле:

$$\Delta L_{\text{прям}} = L_{2024} \cdot \frac{\Delta I_1}{I_{1,2024}} \cdot \beta$$

где β – коэффициент, учитывающий, что рост объемов требует пропорционального роста занятости (принимался равным 0,8-0,9 с учетом роста производительности труда).

На основе региональных мультипликаторов (рассчитанных ранее) определяем общий прирост занятости. Мультипликатор занятости для строительства в Ленинградской области оценивается в 2,1-2,3 (т.е. на 1 рабочее место в строительстве создается 1,1-1,3 рабочих места в смежных отраслях и сфере услуг). Для 2026 г. (базовый сценарий) общий прирост занятости составит:

$$\Delta L_{\text{прям}} = 56700 \times 0,0244 / 0,82 * 0,8 = 1349 \text{ чел.}$$

$$\Delta L_{\text{общ}} = 1349 \times 2,15 = 2901 \text{ чел.}$$

Аналогично осуществляются расчеты по всем последующим годам и сценариям.

Дополнительные налоговые поступления определялись как сумма налога на прибыль организаций ИСК и смежных отраслей, а также НДФЛ от занятых в новых рабочих местах.

На основе данных УФНС по Ленинградской области была оценена средняя налоговая нагрузка на 1 рубль прироста выпуска в отраслях ИСК (Таблица 3.22).

Таблица 3.22 – Налоговая нагрузка на 1 руб. прироста выпуска в отраслях ИСК

Отрасль	Налоговая нагрузка (коп. / руб. выпуска)
Строительство	8,5 коп.
Стройиндустрия	7,2 коп.
Транспорт и логистика	6,8 коп.
Услуги	5,4 коп.

Источник: УФНС по Ленинградской области.

Прирост выпуска в строительстве в 2026 году (относительно 2024 г.) оценивался в 4,2 млрд руб. (исходя из динамики I_1 и данных о выпуске 2024 г.).

Налоги от прямого эффекта:

$$4,2 \text{ млрд руб.} \times 0,085 \text{ руб.} = 357 \text{ млн руб.}$$

Прирост выпуска в смежных отраслях (определяем через мультипликатор):

$$4,2 \times (1,93 - 1) = 3,9 \text{ млрд руб.}$$

Налоги от косвенного эффекта:

$$3,9 \text{ млрд руб.} \times 0,07 \text{ руб. (средняя нагрузка)} = 273 \text{ млн руб.}$$

НДФЛ от новых рабочих мест (2901 чел. \times средняя зарплата 86,350 тыс. руб. \times 12 мес. \times 13%):

$$2901 \times 1\,036\,200 \times 0,13 = 391 \text{ млн руб.}$$

$$\text{Итого: } 357 + 273 + 390,8 = 1021 \text{ млн руб.}$$

На основе разработанных сценариев построен интервальный прогноз интегрального индекса ИСК Ленинградской области на 2026-2030 гг. с учётом выявленных диспропорций (Таблица 3.23).

Таблица 3.23 – Коридор значений интегрального индекса ИСК Ленинградской области

Год	Пессимистичный	Базовый	Оптимистичный	Коридор
2026	0,69	0,73	0,75	0,69-0,75
2027	0,67	0,75	0,79	0,67-0,79
2028	0,66	0,77	0,83	0,66-0,83
2029	0,65	0,79	0,87	0,65-0,87
2030	0,64	0,80	0,90	0,64-0,90

Источник: расчеты автора.

Проведенное прогнозирование динамики интегрального индекса влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие Ленинградской области на период до 2030 года позволяет сделать ряд обоснованных выводов, имеющих как теоретическое, так и прикладное значение.

Прежде всего, обращает на себя внимание значительный разброс прогнозных значений, который к концу прогнозного периода достигает 0,26 пункта – от 0,64 в пессимистическом сценарии до 0,90 в оптимистическом (Рисунок 3.7).

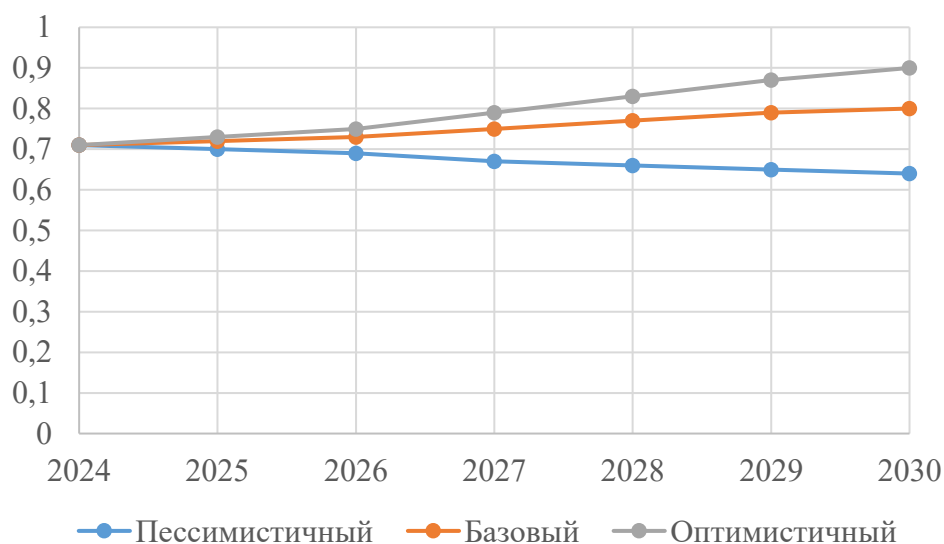


Рисунок 3.7 – Коридор значений интегрального индекса ИСК Ленинградской области
(составлено автором)

Завершает модель прогнозирования социально-экономического эффекта от стимулирования регионального ИСК блок верификации, мониторинга и обратной связи. Система КРІ для мониторинга реализации мер дифференцированного стимулирования ИСК представлена в Таблице 3.24.

Таблица 3.24 – Система КРІ для мониторинга эффективности реализации мер

КРІ	Текущее значение (2024 г.)	Целевое значение (к 2027 г.)	Источник данных
I ₁ (Строительство)	0,82	≥0,85	Росстат, Петростат, расчеты автора
I ₂ (Стройиндустрия)	0,69	≥0,72	Росстат, Петростат, расчеты автора
I ₃ (Инфраструктура)	0,55	≥0,62	Расчеты автора по данным Комитета по строительству ЛО
Интегральный индекс ИСК	0,71	≥0,75	Расчеты автора
Доля местных стройматериалов, %	37,6	42,1	Петростат, отраслевые отчеты
Ввод социальных объектов, тыс. кв. м	150	250	Комитет по строительству ЛО
Налоговые поступления от стройкомплекса, млрд руб.	12,62	14,54	УФНС по ЛО, расчеты автора
Число занятых в ИСК, тыс. чел.	56,7	58,7	Петростат, расчеты автора

Источник: расчеты автора.

Предложенные КРІ представляют собой проекцию трех блоков разработанной ранее системы показателей (Рисунок 3.3) на плоскость управленческого контроля. Каждый КРІ «замыкает» обратную связь в модели прогнозирования (Рисунок 3.6), позволяя верифицировать прогноз и корректировать меры стимулирования.

Включение показателя «Число занятых в ИСК» в систему КРІ обусловлено, во-первых, его самостоятельной социальной значимостью как индикатора качества жизни населения и выполнения регионом социальных обязательств; во-вторых, его высокой индикативной способностью – занятость выступает опережающим

индикатором, позволяющим на ранних стадиях фиксировать как кризисные явления, так и позитивные структурные сдвиги; в-третьих, необходимостью методологического замыкания триады «экономика – инфраструктура – качество жизни», обеспечивающего комплексность оценки. Целевой ориентир в 58,7 тыс. чел. к 2027 году количественно обоснован прогнозируемой динамикой субиндексов и планируемыми мерами стимулирования. Система мониторинга реализации мер стимулирования ИСК построена как замкнутый цикл (цикл Деминга), интегрированный в общую модель прогнозирования (Рисунок 3.8).

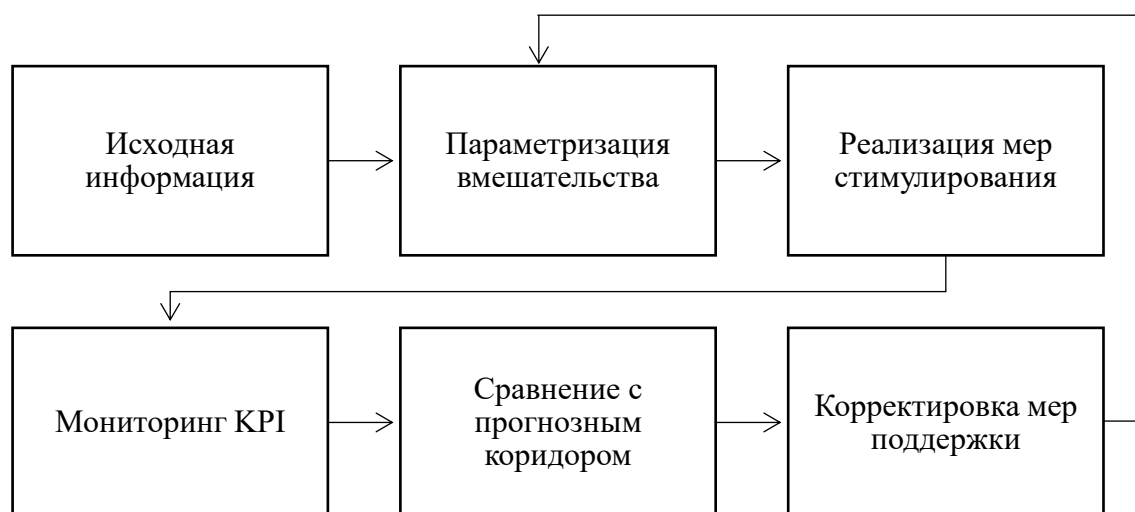


Рисунок 3.8 – Система мониторинга реализации мер стимулирования ИСК
(составлено автором)

Фактические значения КРІ сопоставляются с прогнозным коридором, полученным в результате сценарного моделирования (Таблица 3.19). Важно, что сравниваются не просто абсолютные значения, а траектория движения – попадает ли фактическая динамика в доверительный интервал, рассчитанный для соответствующего года. В зависимости от характера и величины отклонений предусмотрена дифференцированная реакция, формализованная в виде матрицы управленческих решений (Таблица 3.25).

Таблица 3.25 – Матрица корректирующих воздействий (фрагмент)

Отклонение от целевого КРІ	Интерпретация	Действие
I ₂ ниже 0,72 к 2027 г.	Стагнация стройиндустрии при растущем спросе	Усиление налоговых льгот (дополнительное снижение ставки на 2%), расширение перечня предприятий-льготников
I ₃ ниже 0,62 к 2027 г.	Критическое отставание инфраструктуры	Увеличение объема инфраструктурных облигаций на 1,5 млрд руб., ускорение процедур согласования, создание проектного офиса
Оба индекса (I ₂ и I ₃) ниже целевых	Системный кризис, разбалансировка комплекса	Пересмотр приоритетов: временное смещение фокуса с жилищного строительства на инфраструктуру и стройиндустрию, введение моратория на новые жилые проекты в районах с критическим отставанием сетей
I ₁ выше 0,88 при отставании I ₃	«Перегрев» жилищного строительства, усугубление диспропорций	Введение повышенной ставки отчислений застройщиков на развитие социальной инфраструктуры (плата за подключение)

Источник: расчеты автора.

В Таблице 3.25 представлен фрагмент матрицы, охватывающий наиболее критические отклонения, связанные с субиндексами. Расширенная матрица корректирующих воздействий представлена в Приложении Г.

Проведенное исследование, включающее диагностику структурных диспропорций инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области, оценку мультипликативных эффектов, сценарное прогнозирование и верификацию ключевых показателей, позволяет сформулировать систему дифференцированных рекомендаций для региональной политики. Предлагаемые меры непосредственно вытекают из полученных количественных результатов и нацелены на перевод траектории развития ИСК из базового в оптимистический сценарий.

Комплекс мер дифференцированного стимулирования ИСК Ленинградской области, структурированный по временным горизонтам, представлен в Таблице 3.26.

Таблица 3.26 – Комплекс мер дифференцированного стимулирования ИСК
Ленинградской области

Период	Мера	Обоснование (связь с результатами анализа)	Ожидаемый результат
Немедленные меры (2026-2027 гг.)	Запуск программы инфраструктурных облигаций объемом 4 млрд руб. с синхронизацией графиков ввода жилья и инфраструктуры	Сокращение субиндекса I_3 до 0,55 при росте I_1 до 0,82 свидетельствует о нарастающем инфраструктурном дефиците, особенно в районах массовой жилой застройки	Снижение разрыва между темпами жилищного и инфраструктурного строительства, рост I_3 до 0,62 к 2027 г.
	Принятие пакета налоговых льгот для производителей стройматериалов (снижение ставки налога на прибыль на 5% для 6 крупнейших предприятий, расширение перечня льготимуемых видов продукции)	Стагнация субиндекса I_2 на уровне 0,67-0,69 при растущем спросе; снижение косвенного мультипликативного эффекта до 0,55 против среднероссийского 0,65	Рост производства стройматериалов, увеличение доли местных материалов в общем потреблении с 37,6% до 42,1% к 2027 г., повышение косвенного эффекта до 0,62
	Создание Центра компетенций на базе Комитета по строительству и Союза строителей ЛО	Типологическая характеристика региона как «лидера роста» требует институционального оформления функций по тиражированию успешных практик и развитию экспортного потенциала	Формирование организационной основы для межрегионального и международного трансфера технологий и строительных материалов
	Введение повышенного коэффициента отчислений застройщиков на развитие социальной инфраструктуры в районах с критической нагрузкой	Рост I_1 при отставании I_3 создает риск «перегрева» и усугубления диспропорций; расчеты показывают, что в наиболее проблемных локациях фактическая обеспеченность вдвое ниже нормативной	Сдерживание неконтролируемого жилищного строительства в проблемных зонах, формирование дополнительного источника финансирования инфраструктуры
Среднесрочные меры (2028-2029 гг.)	Проведение аудита эффективности реализованных мер (налоговых льгот и инфраструктурных вложений)	Необходимость верификации соответствия фактической траектории развития прогнозируемому коридору; сопоставление фактических значений КРІ с целевыми ориентирами	Выявление наиболее и наименее эффективных инструментов, корректировка параметров поддержки на основе полученных данных
	Разработка методических рекомендаций для других регионов СЗФО (Калининградская, Вологодская области) на основе успешных практик Ленинградской области	Сравнительный анализ выявил сходные диспропорции в регионах СЗФО; тиражирование успешных практик соответствует типологической характеристике «лидера роста» и усиливает межрегиональную кооперацию	Формирование дополнительного рынка сбыта для продукции ЛО, укрепление межрегиональных связей

Период	Мера	Обоснование (связь с результатами анализа)	Ожидаемый результат
	Запуск программы экспорта технологий и строительных материалов	Моделирование оптимистического сценария показывает, что при полной реализации мер внутренний спрос может быть насыщен к 2028-2029 гг., что требует поиска внешних рынков сбыта	Диверсификация сбыта, рост валютной выручки, повышение загрузки производственных мощностей стройиндустрии
Долгосрочные меры (2029-2030 гг.)	Интеграция механизма дифференцированного стимулирования ИСК в Стратегию социально-экономического развития Ленинградской области до 2036 года	Обеспечение устойчивости результатов за пределами прогнозного горизонта; трансформация разовых управленческих решений в постоянно действующую систему	Законодательное закрепление принципов и инструментов дифференцированного стимулирования
	Переход от проектного финансирования отдельных мер к программно-целевому управлению развитием ИСК	Накопленный опыт реализации мер и сформированная система мониторинга создают основу для перехода на более высокий уровень стратегического планирования	Повышение эффективности бюджетных расходов, усиление координации между ведомствами.

Источник: составлено автором.

В отношении блока строительной деятельности, который демонстрирует устойчивую положительную динамику с ростом субиндекса до 0,82, рекомендуется сместить акцент с количественного наращивания объемов на качественные параметры. В сфере стройиндустрии, где субиндекс зафиксировался на уровне 0,69 необходим пакет мер, направленных на активизацию производственной базы. Ключевой рекомендацией является расширение перечня предприятий, имеющих право на льготное налогообложение, с включением в него не только крупных производителей цемента и железобетонных изделий, но и средних предприятий, выпускающих отделочные материалы и комплектующие, зависимость от ввоза которых остается высокой. Предложенное снижение ставки налога на прибыль целесообразно дополнить механизмом субсидирования части затрат на обновление основных фондов, что особенно актуально в условиях высокой ключевой ставки. Для малых предприятий стройиндустрии рекомендуется создать специализированный фонд поддержки, предоставляющий льготные займы на приобретение оборудования через механизм региональной микрофинансовой организации.

Наиболее критическая ситуация сложилась в инфраструктурном блоке, где субиндекс снизился до 0,55, что при росте строительной активности создает угрозу устойчивости всего комплекса. В этой связи первоочередной мерой должно стать значительное увеличение объема инфраструктурных облигаций, предоставляемых застройщикам, с 4 до 5,5 миллиарда рублей с одновременным расширением перечня объектов, финансируемых через этот механизм. Принципиально важным представляется включение в него не только инженерных сетей, но и объектов социальной и инженерной инфраструктуры. Для ускорения процедур согласования и подключения рекомендуется создать межведомственный проектный офис при Комитете по строительству, наделенный полномочиями по координации действий всех участников инфраструктурного строительства, включая сетевые организации, муниципальные администрации и контролирующие органы.

В сфере градостроительной политики необходимо ввести дифференциацию нормативов обеспеченности социальной инфраструктурой в зависимости от локации и сложившейся нагрузки. Результаты анализа показывают, что в районах массовой жилой застройки, таких как Всеволожский район, Мурино и Кудрово, фактическая обеспеченность социальными объектами вдвое ниже нормативной, что требует не только ускоренного ввода новых объектов, но и пересмотра самих нормативов в сторону повышения для новых проектов. Рекомендуется ввести повышенный коэффициент отчислений застройщиков на развитие социальной инфраструктуры для проектов, реализуемых в локациях с критической нагрузкой на сети, дифференцировав этот коэффициент по районам в зависимости от остроты инфраструктурного дефицита. Механизм налогового мониторинга должен быть дополнен ежеквартальной отчетностью о реализации инвестиционных программ, что позволит оперативно корректировать параметры поддержки. Кроме того, рекомендуется провести анализ эффективности действующих льгот с точки зрения их влияния на бюджетную обеспеченность и при необходимости осуществить их перераспределение в пользу наиболее результативных направлений.

Наконец, для обеспечения адаптивности региональной политики предлагается институционализировать систему мониторинга, интегрирующую все

ключевые показатели. Рекомендуется создать межведомственную рабочую группу при Комитете по строительству Ленинградской области с участием представителей Комитета экономического развития, Комитета финансов, Управления Федеральной налоговой службы и отраслевых союзов. Задачей группы станет ежеквартальный мониторинг динамики субиндексов и дополнительных показателей, их сопоставление с прогнозным коридором и, при необходимости, активация корректирующих механизмов в соответствии с разработанной матрицей. Это обеспечит переход от реактивной модели управления, при которой меры принимаются в ответ на уже свершившиеся кризисы, к проактивной модели, основанной на раннем выявлении отклонений и своевременной коррекции траектории.

Реализация предложенного комплекса мер позволит перевести инвестиционно-строительный комплекс Ленинградской области на траекторию оптимистического сценария, характеризующегося ростом интегрального индекса до 0,90 к 2030 году, увеличением доли местных стройматериалов до 45%, вводом не менее 250 тысяч квадратных метров социальных объектов ежегодно и созданием дополнительных рабочих мест. Ключевым условием достижения этих результатов выступает не столько объем финансирования, сколько качество институтов (контракты, оператор, платформа) и жесткая привязка ресурсов к измеримым результатам, прогнозируемым с помощью предложенной модели.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе диссертационного исследования достигнуты следующие научные результаты, обобщающие авторский вклад в развитие теории и методологии региональной экономики в части управления инвестиционно-строительным комплексом.

Во-первых, уточнено понятие инвестиционно-строительного комплекса, которое в авторской трактовке раскрывается через единство трех функционально взаимосвязанных элементов, включающих непосредственно строительную деятельность, производство строительных материалов и инфраструктурное обеспечение. Предложенное понимание позволяет преодолеть ограниченность узкоотраслевых подходов и рассматривать инвестиционно-строительный комплекс как целостную региональную подсистему, обеспечивающую полный воспроизводственный цикл создания и эксплуатации объектов недвижимости, что создает теоретическую основу для системного анализа его влияния на социально-экономическое развитие территорий.

Во-вторых, разработана и апробирована на данных регионов Северо-Западного федерального округа методика комплексной оценки влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие, основанная на расчете частных субиндексов по каждому из выделенных элементов и интегрального индекса. Новизна предложенного подхода заключается в переходе от фрагментарной оценки строительной отрасли к системному измерению всех функциональных компонентов комплекса, что позволяет не только количественно оценить прямой вклад строительства в региональную экономику, но и диагностировать роль обеспечивающих подсистем. Это создает методологическую основу для выявления структурных диспропорций и обоснования адресных мер стимулирующего воздействия.

В-третьих, предложена типология регионов для целей дифференцированного стимулирования инвестиционно-строительного комплекса, основанная на результатах комплексной диагностики и учитывающая выявленные диспропорции

в развитии его структурных элементов. Выделение однородных групп регионов, включающих лидеров роста, динамичные и стагнирующие территории, позволяет дифференцировать меры государственной поддержки в соответствии с характерными для каждой группы проблемами и потенциалом роста, что обеспечивает научно обоснованный переход от унифицированных к адресным инструментам региональной политики.

В-четвертых, разработан механизм дифференцированного стимулирования регионального инвестиционно-строительного комплекса, представляющий собой систему взаимосвязанных инструментов, соотнесенных с выделенными типами регионов. Для каждой группы определен доминирующий инструмент стимулирования, включающий создание центров компетенций и развитие экспорта технологий для регионов-лидеров, индустриализацию и формирование логистических хабов для динамичных регионов, а также создание точек роста для стагнирующих территорий, что преодолевает ограничения унифицированного подхода и позволяет адресно воздействовать на проблемные зоны каждого типа регионов.

В-пятых, сформирована модель прогнозирования социально-экономических эффектов от стимулирования регионального ИСК, интегрирующая модифицированный аппарат региональных таблиц «затраты-выпуск» для расчета мультипликаторов с динамическим сценарным подходом. Отличительной особенностью модели является учет временных лагов инвестиционного, инфраструктурного и фискального характера, а также институциональных ограничений, что позволяет получать не точечные, а интервальные прогнозы в формате коридора возможностей, существенно повышая реалистичность оценок и их ценность для принятия управленческих решений в условиях неопределенности.

Обобщая полученные результаты, следует отметить, что предложенный в диссертации подход к дифференцированному стимулированию инвестиционно-строительного комплекса формирует завершенный научно-методологический цикл, включающий теоретическое обоснование, диагностический инструментарий, типологизацию объектов управления, разработку дифференцированных мер

воздействия и модель прогнозирования их эффектов. Такая структура обеспечивает как теоретическую новизну, так и практическую применимость полученных результатов в деятельности региональных органов власти.

Дальнейшие исследования в рамках данного научного направления могут быть сосредоточены на углублении методики региональной диагностики за счет включения дополнительных показателей, характеризующих инновационную активность и экологическую устойчивость инвестиционно-строительного комплекса. Перспективным представляется также развитие инструментария межрегионального анализа, позволяющего оценивать не только внутрирегиональные, но и межрегиональные мультипликативные эффекты от реализации мер стимулирования, что особенно актуально в контексте усиления кооперационных связей между субъектами Российской Федерации. Кроме того, открытым для дальнейших исследований остается вопрос адаптации разработанного механизма к специфике регионов с особым статусом, включая территории опережающего развития и Арктическую зону, где инвестиционно-строительный комплекс функционирует в существенно отличающихся институциональных и природно-климатических условиях.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Абалкин, Л.И. Стратегия социально-экономического развития России / Л. И. Абалкин // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2015. – Т. 195, № 6. – С. 79-93.
2. Антонов, Е.В. Подходы к оценке антропогенного воздействия в муниципальных образованиях (на примере Байкальской природной территории) / Е. В. Антонов, В. Р. Битюкова // Региональные исследования. – 2023. – № 2(80). – С. 51-65. – DOI: 10.5922/1994-5280-2023-2-5.
3. Аристова, М.В. Системный подход к исследованию корпоративных университетских инвестиционно-строительных комплексов / М.В. Аристова, С.А. Кутузов // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2007. – Т. 8, № 41. – С. 87-96.
4. Артоболевский, С.С. Региональная политика: социальная компенсация или экономическое развитие? / С.С. Артоболевский // Известия Российской академии наук. Серия географическая. – 2013. – № 1. – С. 14-21.
5. Асаул, А.Н. Деятельность научной школы «Методологические проблемы эффективности ИСК как самоорганизующейся и самоуправляемой системы» на благо России / А.Н. Асаул // Саморазвитие, самоуправление и трансформационные изменения в инвестиционно-строительной сфере: материалы XV Междунар. науч. конф. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2013. – С. 29-60.
6. Асаул, А.Н. Деятельность научной школы как условие реализации мобильности отечественной экономики строительства / А.Н. Асаул // Саморазвитие, самоуправление и трансформационные изменения в инвестиционно-строительной сфере: материалы XV Междунар. науч. конф. – Т. 1. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2013. – С. 9–14.
7. Асаул, А.Н. Идентификация региональных инвестиционно-строительных комплексов / А.Н. Асаул, Л.Ф. Манаков // Экономическое возрождение России. – 2012. – № 1 (31). – С. 81-93.

8. Асаул, А.Н. К вопросу эффективности новых технологий реконструкции зданий и сооружений / А.Н. Асаул, В.А. Тузов, Г.Я. Зейниев, С.М. Агеев // Промышленное и гражданское строительство. – 2009. – № 5. – С. 55-56.

9. Асаул, А.Н. Определение субъектов регионального инвестиционно-строительного комплекса методом критериального анализа / А.Н. Асаул // Экономика и управление в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве: материалы круглого стола МНПК «Актуальные проблемы архитектуры и строительства». – СПб.: СПбГАСУ, 2011. – С. 14-19.

10. Асаул, А.Н. Основные направления развития «зеленого» строительства / А.Н. Асаул, С.Н. Иванов // Вестник Тихоокеанского государственного университета. – 2015. – № 1(36). – С. 169-178.

11. Асаул, А.Н. Самоорганизация, саморазвитие и саморегулирование субъектов предпринимательской деятельности в строительстве / А.Н. Асаул, Н.Н. Загускин, Л.Ф. Манаков, Е.И. Рыбнов; под ред. заслуженного деятеля науки РФ А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2013. – 320 с.

12. Асаул, А.Н. Современные парадигмы региональной экономики / А.Н. Асаул, Г.Ф. Балакина, М.К. Соян // Проблемы современной экономики. – 2013. – № 4 (48). – С. 257-260.

13. Асаул, А.Н. Специализация в строительстве как экономическое явление в рамках институциональной теории / А.Н. Асаул, А.В. Лобанов // Экономика строительства. – 2014. – №2 (26). – С. 12-24.

14. Асаул, А.Н. Управление социально-экономическими системами с позиций теории самоорганизации / А.Н. Асаул, Б.М. Капаров // Экономическое возрождение России в XXI веке: материалы российской науч.-практ. конф. – Т. 69. – М.; СПб.: ВЭО, 2006. – С. 329-335.

15. Аскеров, А.Ф. Сущность пространственного развития территории: подходы к определению / А.Ф. Аскеров, И.В. Бессмертный // Московский экономический журнал. – 2022. – Т.7, №6. – DOI: 10.55186/2413046X_2022_7_6_372.

16. Астафьев, С.А. Процессное управление инвестиционно-строительным комплексом в условиях саморегулирования / С.А. Астафьев, К.И. Домбровская // Известия БГУ. – 2012. – №3. – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/protsessnoe-upravlenie-investitsionno-stroitelnyim-kompleksom-v-usloviyah-samoregulirovaniya> (дата обращения: 26.01.2026).

17. Бандман, М.К. Территориально-производственные комплексы и кластеры: общее и особенное / М.К. Бандман // Марк Константинович Бандман. Избранные труды и продолжение начатого / Сибирское отделение Российской академии наук, Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН. – Новосибирск : Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН, 2014. – С. 103-123.

18. Баранов, А.О. Динамические мультипликаторы в экономике: результаты и интерпретация расчетов на примере России / А.О. Баранов, А.В. Гореев // Проблемы прогнозирования. – 2024. – № 4(205). – С. 46-59. – DOI: 10.47711/0868-6351-205-46-59.

19. Баширова, А.Х. Факторы и условия, влияющие на сбалансированное развитие региона / А.Х. Баширова // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2018. – №9. – С. 102-110.

20. Бобылев, С.Н. Низкоуглеродная повестка в региональных и корпоративных стратегиях развития / С.Н. Бобылев, А.А. Пакина, Ю.А. Тарасова // Вестник Московского университета. Серия 21: Управление (государство и общество). – 2024. – Т. 21, № 2. – С. 74-92. – DOI: 10.55959/MSU2073-2643-21-2024-2-74-92.

21. Бойников, С.А. Пространственное неравенство в распределении экономических ресурсов: причины и последствия для национальной экономики / С.А. Бойников // Региональная и отраслевая экономика. – 2025. – № 2. – С. 145-150. – DOI: 10.47576/2949-1916.2025.2.2.021.

22. Боровских, О.Н. Моделирование зависимости объема строительных работ от факторов, ограничивающих производственную деятельность организаций строительной отрасли / О.Н. Боровских, А.Х. Евстафьева // Региональные

проблемы преобразования экономики. – 2025. – № 10(180). – С. 110-119. – DOI: 10.26726/rppe2025v10mtdot.

23. Буданов, И.А. Эффективность накопления основного капитала в России: тенденции и сценарии / И.А. Буданов, В.С. Устинов // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2025. – Т. 18, № 1. – С. 190-205. – DOI: 10.15838/esc.2025.1.97.11.

24. Бузырев, В.В. Экономика отрасли: управление качеством в строительстве : Учебное пособие / В.В. Бузырев, М.Н. Юденко. – 2-е изд., пер. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2019. – 198 с. – (Профессиональное образование). – ISBN: 978-5-534-10320-5.

25. Валитов, Ш.М. Энерготехнологическая модернизация производства как фактор устойчивого развития предпринимательства / Ш.М. Валитов, М.Н. Мызникова, А.А. Банникова // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2014. – № 3. – С. 105-110.

26. Верстина, Н.Г. Современный подход к обеспечению устойчивого развития строительных организаций на основе комплекса управленческих инструментов / Н.Г. Верстина, А.Е. Рыбнов // Экономика, предпринимательство и право. – 2025. – Т. 15, № 11. – С. 7225-7240. – DOI: 10.18334/erp.15.11.124321.

27. Взаимодействия региональных экономик и мультипликативные эффекты (на примере двухзональной межотраслевой модели России) / В.И. Суслов, А.И. Душенин, Ю.С. Ершов, Н.М. Ибрагимов // Экономические и социальные перемены: факты, тенденции, прогноз. – 2024. – Т. 17, № 6. – С. 59-76. – DOI: 10.15838/esc.2024.6.96.3.

28. Высочина, М.В. Использование процессного подхода в инвестиционно-строительной деятельности / М.В. Высочина, Н.А. Фокина // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. – 2024. – № 3(68). – С. 215-230. – DOI: 10.29039/2312-5330-2024-3-215-230.

29. Гимадиева, Л.Ш. Анализ взаимосвязи инноваций и производительности труда в строительстве Республики Татарстан / Л.Ш. Гимадиева // Региональные

проблемы преобразования экономики. – 2025. – № 7(177). – С. 140-150. – DOI: 10.26726/rppe2025v7aotrb.

30. Глазычев, В.Л. Пространство инноваций / В.Л. Глазычев // Экономическая политика. – 2010. – № 2. – С. 61-64.

31. Голуб, А.А. Теоретический анализ ловушек развития на примере России / А.А. Голуб, В.Ю. Поташников // Журнал Новой экономической ассоциации. – 2022. – № 2(54). – С. 56-74. – DOI: 10.31737/2221-2264-2022-54-2-3.

32. Горбунов, А.А. Формирование региональных строительных комплексов в транзитивной экономике / А.Н. Асаул, А.А. Горбунов, С.Н. Иванов. – СПб.: ИСЭП РАН, 1999. – 157 с.

33. Горидько, Н.П. Современный экономический рост. Теория и регрессионный анализ / Н.П. Горидько, Р.М. Нижегородцев. – М. : Инфра-М, 2016. – 343 с. – (Научная мысль). – DOI: 10.1237/7711.

34. Горидько, Н.П. Точки роста региональной экономики и регрессионная оценка отраслевых инвестиционных мультипликаторов / Н.П. Горидько, Р.М. Нижегородцев // Экономика региона. – 2018. – Т. 14, вып. 1. – С. 29-42. – DOI: 10.17059/2018–1–3.

35. Горнев, Д.В. Диспропорции и механизмы их сглаживания в системе сбалансированного регионального развития России / Д.В. Горнев, В.А. Дегтерева // Естественно-гуманитарные исследования. – 2025. – № 5(61). – С. 132-140.

36. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 24.06.2025) / КонсультантПлюс. [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 02.07.2025).

37. Гранберг, А.Г. Основы региональной экономики : учебник для вузов / А.Г. Гранберг; Гос.Ун-т – Высшая школа экономики. – 5-е изд. – М.: Изд. Дом ГУ ВШЭ, 2006. – 495 с.

38. Гранберг, А.Г. Социально-экономическое пространство России: трансформационные тенденции и перспективы / А.Г. Гранберг; М-во образования Рос. Федерации, Гос. образоват. учреждение высш. проф. образования Гос. ун-т

упр., Ин-т пробл. упр. новой экономикой. – Москва : ГУУ, 2004. – 40 с. – (Цикл публичных лекций «Академики РАН – студентам ГУУ»). – ISBN: 5-215-01578-3.

39. Гринчель, Б.М. Сбалансированность факторов конкурентной привлекательности регионов для гармонизации социальной и экономической сфер и активизации синергии развития / Б.М. Гринчель // Экономика Северо-Запада: проблемы и перспективы развития. – 2022. – № 4(71). – С. 46-53. – DOI: 10.52897/2411-4588-2022-4-46-53.

40. Грицай, О.В. Центр и периферия в региональном развитии / О.В. Грицай, Г.В. Иоффе, А.И. Трейвиш – М.: Наука, 1991. – 168 с.

41. Гусаков, М.А. Тенденции характеристик научно-инновационного процесса в макрорегионах России / М.А. Гусаков // Инновации. – 2017. – № 6(224). – С. 38-44.

42. Даванков, А.Ю. Гармоничное развитие пространственной хозяйственной деятельности / А.Ю. Даванков, Д.Ю. Двинин, Г.А. Косарева // Вестник Челябинского государственного университета. – 2023. – № 3(473). – С. 260-266.

43. Двас, Г.В. Цели и стратегии развития российских регионов в современных условиях / Г.В. Двас, Ю.И. Бушенева. – Санкт-Петербург : Ленинградский государственный университет им. А.С. Пушкина, 2024. – 200 с. – ISBN: 978-5-8290-2188-7.

44. Дегтерева, В.А. Совершенствование применения проектного подхода к решению проблем устойчивости развития промышленности региона / В.А. Дегтерева, О.Э. Кичигин, Н.И. Мозалева // Региональная экономика: теория и практика. – 2024. – Т. 22, № 8(527). – С. 1451-1473. – DOI: 10.24891/re.22.8.1451.

45. Дружинин, А.Г. Талассоцентрированность приморских территорий России: селитебное и хозяйственное измерение / А.Г. Дружинин // Региональные исследования. – 2023. – № 4(82). – С. 18-28. – DOI: 10.5922/1994-5280-2023-4-2.

46. Евстафьева, А.Х. Влияние уровня цифровизации экономики на обеспечение экономической безопасности регионов (на примере Приволжского федерального округа) / А.Х. Евстафьева, О.Н. Боровских // Региональные проблемы

преобразования экономики. – 2025. – № 6(176). – С. 427-435. – DOI: 10.26726/rppe2025v6tiotl.

47. Елисеева, А.А. Пространственное развитие региона: понятие и сущность / А.А. Елисеева // StudNet. – 2020. – Т. 3, № 11. – С. 34.

48. Жихаревич, Б.С. Критерии качества стратегий российских регионов в 2023 году / Б.С. Жихаревич // Региональная экономика. Юг России. – 2024. – Т. 12, № 1. – С. 15-24. – DOI: 10.15688/re.volsu.2024.1.2.

49. Жуков, Б.М. Проблемно-проектная технология управления развитием территориальных и отраслевых комплексов современной России / Б.М. Жуков, Р.А. Попов, П.В. Горлачев // Экономика и предпринимательство. – 2025. – № 2(175). – С. 363-368. – DOI: 10.34925/EIP.2025.175.2.066.

50. Загидуллина, Г.М. Проблемы низкой восприимчивости строительных организаций к инновациям / Г.М. Загидуллина, Р.М. Иванова, Б.Р. Садриев // Экономика строительства и жилищно-коммунального хозяйства. – 2023. – № 4(5). – С. 5-12.

51. Занятость в малом и среднем бизнесе в России: в поисках факторов роста / С.П. Земцов, Ю.В. Царева, Д.Р. Салимова, В.А. Баринава // Вопросы экономики. – 2021. – № 12. – С. 66-93. – DOI: 10.32609/0042-8736-2021-12-66-93.

52. Зеленый коридор. 2025 // Агентство экономического развития Ленинградской области / [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://lenoblinvest> (дата обращения: 16.11.2025).

53. Зубаревич, Н.В. Межрегиональное неравенство в России и постсоветских странах в XXI веке / Н.В. Зубаревич, С.Г. Сафронов // Региональные исследования. – 2024. – № 1(83). – С. 4-18. – DOI: 10.5922/1994-5280-2024-1-1.

54. Ивантер, В.В. Потенциал экономического роста в России / В.В. Ивантер // Научные труды Вольного экономического общества России. – 2019. – Т. 218, № 4. – С. 70-80.

55. Имитационное моделирование в системе Enterprise Dynamics 9.0 / И.М. Якимов, Ш.М. Валитов, И.А. Елисеев, Н.И. Шуляпова // Интеллект. Инновации. Инвестиции. – 2016. – № 6. – С. 109-114.

56. Инвестиционно-строительный комплекс: рамки и границы термина / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов // Вестник гражданских инженеров. – 2009. – № 4 (21). – С. 91-96.

57. Инвестиционный анализ : Курс лекций / Д.А. Ендовицкий, Л.С. Коробейникова, Ю.И. Бахтурина [и др.]. – Воронеж : Издательский дом ВГУ, 2021. – 182 с. – ISBN: 978-5-9273-3417-9.

58. Информация о социально-экономическом развитии Ленинградской области. 2025 // Комитет экономического развития и инвестиционной деятельности Ленинградской области / [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://econ.lenobl.ru/ru/budget/social/info_serlo/ (дата обращения: 16.11.2025).

59. Исляев, Р.А. Стратегическое планирование социально-экономического развития Ленинградской области: краткий аналитико-методологический обзор / Р.А. Исляев, Т.Р. Исляев // Вестник Российской академии естественных наук (Санкт-Петербург). – 2014. – № 4. – С. 62-65.

60. К вопросу о дефиниции инвестиционно-строительного комплекса / А.Н. Асаул, Н.А. Асаул, А.А. Алексеев, А.В. Лобанов // Экономика строительства и городского хозяйства. – 2009. – Т. 5, № 3. – С. 131-139.

61. Кайстриюков, С.А. Актуальные проблемы реализации девелоперских проектов в жилищном строительстве / С.А. Кайстриюков, Ю.П. Панибратов // Экономика строительства. – 2023. – № 11. – С. 58-63.

62. Квинт, В.Л. Стратегическая оценка соответствия открытых диффузных агломераций глобальным, национальным и региональным трендам (на примере агломераций Кемеровской области – Кузбасса) / В. Л. Квинт, И. В. Середюк // Экономика промышленности. – 2025. – Т. 18, № 1. – С. 7-23. – DOI: 10.17073/2072-1633-2025-1-1435.

63. Киварина, М.В. Малые города – точки роста региона / М.В. Киварина, Е.И. Осипов // Вестник Сибирского института бизнеса и информационных технологий. – 2024. – Т. 13, № 2. – С. 92-97. – DOI: 10.24412/2225-8264-2024-2-732.

64. Классифайд недвижимости Санкт-Петербурга. 2025 // Цифры по недвижимости Санкт-Петербурга [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://spb.restate.ru> (дата обращения: 16.12.2025).

65. Клейнер, Г.Б. Эволюция институциональных систем / Г.Б. Клейнер ; Российская академия наук, Центральный экономико-математический институт. – Москва : Наука, 2004. – 238, [1] с. – (Экономическая наука современной России). – ISBN: 5-02-032878-2.

66. Клоцвог, Ф.Н. Прогнозирование экономического развития России, Беларуси, Казахстана и Украины в рамках единого экономического пространства / Ф.Н. Клоцвог, А.Б. Сухотин, Л.С. Чернова // Проблемы прогнозирования. – 2009. – № 4(115). – С. 26-36.

67. Конопляник, А.А. Анализ эффекта от реализации нефтегазовых проектов СРП в России для бюджетов разных уровней // Нефтяное хозяйство. – 2000. – № 10. – С. 24-30.

68. Корпоративный олимпийский «зеленый» стандарт. Требования по обеспечению экологической и энергетической эффективности, ресурсосбережения, устойчивого природопользования при проектировании, строительстве, реконструкции и эксплуатации олимпийских объектов / ГК ОЛИМПСТРОЙ. – М. 2010.

69. Кощеев, В.А. Концепция управления российской организацией в контексте цифровой трансформации / Р.Р. Козаков, В.А. Кощеев, Е.В. Песоцкая // Финансовые рынки и банки. – 2025. – № 12. – С. 44-49.

70. Кощеев, В.А. Развитие цифровых платформенных решений взаимодействия участников государственного строительного заказа / В.А. Кощеев, Ю.А. Цветков, В.Н. Тиккоев // Глобальный научный потенциал. – 2025. – № 7(172). – С. 435-438.

71. Кощеев, В.А. Реализация социальной политики в сфере строительства путем применения инструментов публично-частного партнёрства / В. А. Кощеев, В. О. Щербанева // Экономика строительства. – 2025. – № 2. – С. 195-199.

72. Кощев, В.А. Устойчивое развитие единого заказчика в области строительства и реконструкции объектов федеральной собственности / В.А. Кощев, А.А. Хусейнова, В.Р. Скугаров // Экономика строительства. – 2025. – № 11. – С. 706-710.

73. Криушкина, Э.В. Управление жилищным фондом Республики Татарстан в условиях цифровой трансформации / Э.В. Криушкина, Г.М. Загидуллина // Инновации и инвестиции. – 2025. – № 9. – С. 704-706.

74. Кузнецов, С.В. Пространственные возможности и ограничения модернизации российской экономики: пример Северо-Западного макрорегиона / С.В. Кузнецов, Н.М. Межевич, С.С. Лачининский // Экономика региона. – 2015. – № 3(43). – С. 25-38. – DOI: 10.17059/2015-3-3.

75. Кузнецова, О.В. Типология факторов социально-экономического развития регионов России // Вестник Московского университета. Серия 5. География. 2014. – № 2. – С. 3-8.

76. Куклински, Э. Региональное развитие – начало поворотного этапа // Региональное развитие и сотрудничество. – 1997. – № 10. – С. 3-7.

77. Лавровский, Б.Л. ВВП России и мира: прогнозные оценки соотношения / Б.Л. Лавровский // Российский экономический журнал. – 2025. – № 3. – С. 52-71. – DOI: 10.52210/0130-9757_2025_3_52.

78. Лавровский, Б.Л. К вопросу об измерении и оценке бюджетной обеспеченности российских регионов / Б.Л. Лавровский, Е.А. Горюшкина, А.В. Чуваев // Анализ, Моделирование, Управление, Развитие социально-экономических систем (АМУР-2025) : сборник научных трудов XIX Международной школы-симпозиума АМУР-2025, Симферополь-Судак, 14-27 сентября 2025 года. – Симферополь: Индивидуальный предприниматель Корниенко Андрей Анатольевич, 2025. – С. 247-248.

79. Латкин, А.П. Новый подход к классификации факторов регионального социально-экономического развития / А.П. Латкин, Л. Сунь // Вестник евразийской науки. – 2024. – Т. 16. – № 3. – Режим доступа: <https://esj.today/PDF/92ECVN324.pdf> DOI: 10.15862/92ECVN324 (дата обращения: 16.12.2025).

80. Лачининский, С.С. Пространственная структура и особенности развития поселений Санкт-Петербургской агломерации / С.С. Лачининский, И.С. Сорокин // Балтийский регион. – 2021. – Т. 13, № 1. – С. 48-69. – DOI: 10.5922/2079-8555-2021-1-3.

81. Леонтьев, В.В. Структура мировой экономики (Очерк простого изложения метода «затраты – выпуск») / В. В. Леонтьев. – Ростов-на-Дону : Мапрекон, 2010. – 29 с.

82. Липец, Ю.Г. Комплексный подход к региональному регулированию / Т.В. Погодина. Рыночное и государственное регулирование экономики региона. – Чебоксары: Руссика, 2000. – 208 с / Ю. Г. Липец // Вестник Российского гуманитарного научного фонда. – 2000. – № 4. – С. 305-308.

83. Лукин, Е.В. Направления использования межотраслевого баланса в анализе и моделировании развития социально-экономических систем // Вопросы территориального развития. – 2017. – Вып. 1 (36). – С. 1-17.

84. Лукманова, И.Г. Активизация внедрения технологий информационного моделирования в российской строительной отрасли / И.Г. Лукманова, Е.В. Ухалкин // Вестник МГСУ. – 2023. – Т. 18, № 12. – С. 2004-2014. – DOI: 10.22227/1997-0935.2023.12.2004-2014.

85. Лукманова, И.Г. Стратегическое планирование инновационной деятельности строительного предприятия в проекции системно-сетевых подходов / И.Г. Лукманова, В.А. Власенко, С.С. Уварова // Вестник МГСУ. – 2024. – Т. 19, № 11. – С. 1850-1860. – DOI: 10.22227/1997-0935.2024.11.1850-1860.

86. Лямцева, И.Н. Формирование модели управления инновационными процессами в организациях инвестиционно-строительного комплекса на основе системного подхода / И.Н. Лямцева, И.А. Алешина // Вестник БГУ. – 2012. – №3 (2). Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-modeli-upravleniya-innovatsionnymi-protsessami-v-organizatsiyah-investitsionno-stroitelno-kompleksa-na-osnove> (дата обращения: 26.01.2026).

87. Магомедов, М.Г. Системный подход к управлению взаимодействием участников инвестиционного процесса в строительстве / М.Г. Магомедов,

Е.И. Павлюченко // Вестник Дагестанского государственного технического университета. Технические науки. – 2018. – Т. 45, № 2. – С. 209-219. – DOI: 10.21822/2073-6185-2018-45-2-209-219.

88. Мартынов, А.В. Трансформация формирующихся рыночных экономик с гибридной структурой: политико-экономический ракурс / А.В. Мартынов // Международные научные исследования. – 2025. – № 1-2(62-63). – С. 5-13. – DOI: 10.34925/IJSR.2025.62.1.001.

89. Маршалова, А.С. Основы теории регионального воспроизводства. Курс лекций [Для науч. работников, асп., студентов] / А.С. Маршалова, А.С. Новоселов; Отв. ред. д.э.н. П.В. Шеметов, М-во общ. и проф. образования Рос. Федерации, Новосиб. гос. акад. экономики и упр. – М. : Экономика, 1998. – 192 с.

90. Мебадури, З.А. Рискообразующие факторы, влияющие на тенденции строительного комплекса г. Пенза / З.А. Мебадури, А.О. Золотов // Недвижимость: экономика, управление. – 2022. – № S3-1. – С. 52-57.

91. Мебадури, З.А. Инновационный подход к повышению энергоэффективности региональных систем теплоснабжения / З.А. Мебадури // Друкеровский вестник. – 2025. – № 2(64). – С. 196-204. – DOI: 10.17213/2312-6469-2025-2-196-204.

92. Мебадури, З.А. Создание логистической системы с учетом особенностей строительной отрасли / З.А. Мебадури, А.О. Золотов // Друкеровский вестник. – 2023. – № 2(52). – С. 161-168. – DOI: 10.17213/2312-6469-2023-2-161-168.

93. Мебадури, З.А. Умное Строительство: Роль Логистики и Цифровизации / З.А. Мебадури, А.О. Золотов // Недвижимость: экономика, управление. – 2023. – № S3. – С. 221-225.

94. Мельников, Р.М. Инфраструктурная обеспеченность как фактор экономического роста в российских регионах / Р.М. Мельников // Финансы и кредит. – 2022. – Т. 28, № 8(824). – С. 1756-1781. – DOI: 10.24891/фс.28.8.1756.

95. Мельникова, Л.В. Современная региональная экономика: теории и модели / Л.В. Мельникова. – Новосибирск: Редакционно-издательский центр

Новосибирского государственного университета, 2015. – 303 с. – ISBN: 978-5-4437-0454-8.

96. Методы управления жизненным циклом объектов капитального строительства с учетом влияния экологических и других видов рисков / В.И. Теличенко, А.А. Лapidус, М.Ю. Слесарев, М.М. Али // Строительство: наука и образование. – 2024. – Т. 14, № 2. – С. 166-177. – DOI: 10.22227/2305-5502.2024.2.166-177.

97. Минакир, П.А. Российское экономическое пространство: стратегические тупики / П.А. Минакир // Экономика региона. – 2019. – Т.15, №4. – С. 967-980.

98. Мирзоахмедов, Ф. Эффект отраслевых мультипликаторов Леонтьева при сбалансированном экономическом росте, импортозамещение и инвестиции // Таджикистан и современный мир. – 2016. – № 5 (55). – С. 260-275.

99. Мирохина, А.А. Мониторинг аномалий в развитии экономического пространства: предпосылки, концепция, инструментарий / А.А. Мирохина // Kant. – 2018. – № 4 (29). – С. 324-329.

100. Михеев, Г.В. Совершенствование процессов управления строительного предприятия / Г.В. Михеев, А.А. Шиховцов, Э.С. Варич, И.Б. Базаров // Фундаментальные исследования. – 2019. – № 1. – С. 40-45.

101. Михеева, Н.Н. Приоритетные геостратегические регионы Стратегии пространственного развития России / Н.Н. Михеева // ЭКО. – 2025. – № 3(603). – С. 40-55. – DOI: 10.30680/ЕСО0131-7652-2025-3-40-55.

102. Морошкина, М.В. Пространственное развитие России: региональные диспропорции / М.В. Морошкина // Регионология. – 2018. – Т. 26, № 4(105). – С. 638-657. – DOI: 10.15507/2413-1407.105.026.201804.638-657.

103. Наумов, И.В. Эволюция теорий пространственного развития: принципиальные особенности и современные задачи исследований / И.В. Наумов, В.М. Седельников, Л.М. Аверина // Журнал экономической теории. – 2020. – Т. 17, № 2. – С. 383–398. DOI: 10.31063/2073-6517/2020.17-2.12

104. Национальные счета. 2026 // Федеральная служба государственной статистики / [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.rosstat.gov.ru/statistics/accounts#> (дата обращения: 05.02.2026).

105. Национальный инвестиционный рейтинг. 2025 // Агентство стратегических инициатив / [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://asi.ru/government_officials/rating (дата обращения: 16.11.2025).

106. Невейкина, Н.В. Факторы развития региона / Н.В. Невейкина // Ученые записки Орловского государственного университета. – 2014. – № 1(57). – С. 78-85.

107. Нестерова, Н.Н. Ретроспектива теорий пространственного развития региональной экономики / Н.Н. Нестерова, В.А. Черкасов // Социально-экономические явления и процессы. – 2015. – № 12. – Т. 10. – С. 52-57.

108. Нефедова, Т.Г. Векторы и проблемы современного пространственного развития регионов Ближнего Севера Европейской части / Т.Г. Нефедова // Балтийский регион. – 2024. – Т. 16, № 3. – С. 42-61. – DOI: 10.5922/2079-8555-2024-3-3.

109. Нижегородцев, Р. М. Информационная экономика и парадоксы теорий экономического роста: на пути к новой парадигме // Вестник Южно-Российского государственного технического университета (Новочеркасского политехнического института). – 2013. – № 5. – С. 4-9.

110. Норт, Д. Институты и экономический рост: историческое введение // THESIS. – 1993. – №1 (2). – С. 69-91.

111. Нуреев, Р.М. Институциональная экономика : Учебное пособие / Р.М. Нуреев ; Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации [и др.]. – Москва : ООО «Юридическое издательство Норма», 2022. – 472 с. – ISBN: 978-5-91768-998-2.

112. Общероссийский классификатор видов экономической деятельности ОК 029-2014 (ОКВЭД) (КДЕС Ред. 2) Утв. Приказом Росстандарта от 31.01.2014 №14-ст) (ред. от 11.09.2025) [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_163320 (дата обращения: 18.11.2025).

113. Овсянникова, Т.Ю. Оценка инвестиционной привлекательности и маржинальности проектов жилищного строительства в регионах России / Т.Ю. Овсянникова, Я.Ю. Прокопенко // Недвижимость: экономика, управление. – 2023. – № S3. – С. 10-14.

114. Окрепилов, В.В. Достижение стратегических целей социально-экономического развития регионов СЗФО в контексте проблемы качества стратегического планирования / В.В. Окрепилов, И.В. Коршунов // Проблемы прогнозирования. – 2024. – № 6(207). – С. 128-138. – DOI: 10.47711/0868-6351-207-128-138.

115. Оценка эффективности инвестиций в инфраструктуру / Р.М. Мельников, М.В. Коптелов, В.Н. Краснощеков [и др.] ; отв. ред. Р.М. Мельников. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью «Проспект», 2021. – 360 с. – ISBN 978-5-392-34044-6.

116. Оценка эффективности инновационных проектов строительства на разных стадиях жизненного цикла / Г.М. Загидуллина, Р.М. Сиразетдинов, Д.Д. Мухаметзянова, О.С. Белай. – Казань : Казанский государственный архитектурно-строительный университет, 2024. – 200 с. – ISBN 978-5-7829-0611-5.

117. Петростат опубликовал статистику о Петербурге и Ленобласти за январь – декабрь 2024 года. 2025 // Санкт-Петербургские ведомости [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://spbvedomosti.ru/news/gorod/petrostat-opublikoval-statistiku-o-peterburge-i-lenoblasti-za-yanvar-dekabr-2024-goda> (дата обращения: 16.11.2025).

118. Платонов, А.М. Управление детелизированными поэтапно-ресурсными потоками девелоперских проектов / А.М. Платонов, В.А. Ларионова // Экономика, предпринимательство и право. – 2025. – Т. 15, № 10. – С. 6843-6862. – DOI: 10.18334/err.15.10.123860.

119. Плотников, А.В. Экономика региона в условиях политико-экономической турбулентности: устойчивость и экономическая безопасность / А.В. Плотников, В.А. Плотников. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский

университет технологий управления и экономики, 2024. – 97 с. – ISBN: 978-5-94047-975-8.

120. Погодин, К.А. Пространственное развитие экономики: тренды и региональные различия / К.А. Погодин, Е.Е. Тюрин, Е.А. Шумилина // Прикладные экономические исследования. – 2025. – № 5. – С. 204-211. – DOI: 10.47576/2949-1908.2025.5.5.024.

121. Полтерович, В.М. На пути к общей теории социально-экономического развития: к синтезу двух канонов / В.М. Полтерович // Вопросы теоретической экономики. – 2022. – № 1(14). – С. 48-57. – DOI: 10.52342/2587-7666VTE_2022_1_48_57.

122. Полянин, А.В. Методологические проблемы «региональной экономики» и «пространственной экономики» с позиции сложных экономических систем / А.В. Полянин // Вестник Академии знаний. – 2023. – № 4(57). – С. 234-238.

123. Полянин, А.В. Экономическая сущность инструментов региональной экономической политики / А.В. Полянин // Инновационная экономика: информация, аналитика, прогнозы. – 2023. – № 5. – С. 74-79. – DOI: 10.47576/2411-9520_2023_5_74.

124. Пономарев, Ю.Ю. Оценка расширенных мультипликативных социально-экономических эффектов на основе модели межотраслевого баланса / Ю.Ю. Пономарев, Д.Ю. Евдокимов // Экономическое развитие России. – 2020. – Т. 27. № 7. – С. 30-45.

125. Пономарев, Ю.Ю. Построение усеченных таблиц «затраты-выпуск» для регионов России с использованием коэффициентов локализации / Ю.Ю. Пономарев, Д.Ю. Евдокимов // Проблемы прогнозирования. – 2021. – № 6(189). – С. 43-58. – DOI: 10.47711/0868-6351-189-43-58.

126. Попов, Р.А. Системно-синергетический аспект энерго- и ресурсосбережения в строительстве и ЖКХ в условиях экологизации / Р.А. Попов. – Краснодар : Кубанский государственный технологический университет, 2022. – 187 с. – ISBN 978-5-16-016897-5. – DOI: 10.12737/1318775.

127. Потемкин, В.К. Социология регионального и городского развития : учебное пособие / В.К. Потемкин, А.А. Ахтырский, Д.В. Вельмисова. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2022. – 149 с. – ISBN: 978-5-7310-5808-7.

128. Престон, Дж. Все возможные миры. История географических идей / П. Джеймс, Дж. Мартин; Пер. с англ. Л. Н. Кудряшевой; Послесл. и ред. А.Г. Исаченко. – Москва : Прогресс, 1988. – 671 с. – ISBN: 5-01-001075-5 (В пер.)

129. Пространственное развитие регионов России: формирование новых подходов в условиях глобальных вызовов : Монография / С.В. Кузнецов, Е.А. Горин, Б.М. Гринчель [и др.]. – Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный экономический университет, 2024. – 238 с. – ISBN: 978-5-7310-6482-8. – DOI: 10.52897/978-5-7310-6482-8-2024.

130. Пчелинцев, О.С. Региональная инфраструктура как условие экономического роста / О.С. Пчелинцев, М.М. Минченко // Проблемы прогнозирования. – 2004. – № 6. – С. 1-16.

131. Распоряжение Минприроды России от 30 декабря 2009 г. №75-р «О добровольной экологической сертификации объектов недвижимости с учетом международного опыта применения «зеленых» стандартов» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_102174/ (дата обращения: 05.05.2025)

132. Региональная экономика : теория, проблемы, методы / Некрасов Н. Н. – 2-е изд. – Москва : Экономика, 1978. – 343 с.

133. Региональное развитие и региональная политика России в переходный период / С.С. Артоболевский, О.Б. Глезер, Т.Л. Бородина [и др.]. – Москва : федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Московский государственный технический университет имени Н.Э. Баумана» (Научно-учебный комплекс «Информатика и системы управления» МГТУ им.Н.Э. Баумана), 2011. – 317 с. – ISBN: 978-5-7038-3461-9.

134. Региональные проблемы жилищной сферы Российской Федерации / В.В. Локосов, И.В. Пилипенко, В.Н. Афанасьев [и др.]. – Москва : Федеральный научно-исследовательский социологический центр Российской академии наук, 2025. – 468 с. – ISBN: 978-5-4465-4463-9.

135. Регионы России. Социально-экономические показатели. 2025: Стат. сб. / Росстат. – М., 2025. – 1035 с.

136. Ресин, В.И. Повышение экономической эффективности объектов по программе реновации в Москве / В.И. Ресин, А.Н. Дмитриев, А.А. Валуй // Промышленное и гражданское строительство. – 2024. – № 2. – С. 4-9. – DOI: 10.33622/0869-7019.2024.02.04-09.

137. Риянова, С.Р. Понятие инвестиционно-строительного комплекса / С.Р. Риянова // Аллея науки. – 2020. – Т. 1, № 3(42). – С. 208-212.

138. Румянцев, А.А. Инвестиции в инновации и в основной капитал во временном аспекте в регионах Северо-Запада России / А.А. Румянцев // Проблемы прогнозирования. – 2021. – № 1(184). – С. 145-151. – DOI: 10.47711/0868-6351-184-145-151.

139. Салимова, Д.Р. Влияют ли новые предприятия на рост занятости в регионах России: кратко- и среднесрочные эффекты / Д.Р. Салимова, Ю.В. Царева, С.П. Земцов // Вопросы экономики. – 2023. – № 3. – С. 102-125. – DOI: 10.32609/0042-8736-2023-3-102-125.

140. Сахно, М.Я. Инвестиционно-строительный комплекс как экономическая категория // Управление экономическими системами: электронный научный журнал. – 2011. – № 3 (27). – С. 1-7.

141. Севек, В.К. Концепция управления строительством в региональной социально-экономической системе как комплексная целевая программа / В.К. Севек, О.Н. Монгуш // Вестник Иркутского государственного технического университета. – 2012. – № 12 (71). – С.260-264.

142. Сен, А. Возможность общественного выбора // Мировая экономическая мысль. Сквозь призму веков: в 5 т. / Сопред. науч.-ред. Совета Г.Г. Фетисов,

А.Г. Худокормов. Т. V, в 2 кн. Всемирное признание: Лекции нобелевских лауреатов / Отв. ред. Г.Г. Фетисов. Кн. 2. М., 2005.

143. СКР.09. Система концептуальных рекомендаций по повышению энергоэффективности и экологичности зданий жилого, общественного и административного назначения. – СПб., 2009.

144. Смирнов, Е.Б. Проблемы участия российских подрядчиков в зарубежных строительных проектах, финансируемых за счет кредитов международных финансовых агентств / Е.Б. Смирнов, Ю.А. Шамара // Вестник гражданских инженеров. – 2017. – № 5(64). – С. 193-202. – DOI: 10.23968/1999-5571-2017-14-5-193-202.

145. Социально-экономические показатели регионов России // Росстат / [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://tochno.st/datasets/regions_collection (дата обращения: 15.09.2025).

146. Социально-экономическое развитие малых городов России / Г.Ю. Ветров, Д.В. Визгалов, Е.Ю. Елагина [и др.]. – Санкт-Петербург : ООО «Издательство «Лимбус Пресс», 2003. – 144 с. – (Градостроительство и городское планирование). – ISBN: 5-8370-0044-5.

147. Статистика. 2025 // Управление Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://78.rosstat.gov.ru> (дата обращения: 16.11.2025).

148. Суслов, В.И. Вопросы моделирования пространственной экономики: теоретические и прикладные аспекты / В.И. Суслов, Ю.С. Ершов, Н.М. Ибрагимов // Труды III гранберговской конференции : Сборник докладов Всероссийской конференции с международным участием, посвященной памяти академика А.Г. Гранберга, Новосибирск, 11–13 октября 2023 года. – Новосибирск: Институт экономики и организации промышленного производства СО РАН, 2023. – С. 16-22.

149. Суспицын, С.А. Проект СИРЕНА: от концепции до технологии // Регион: экономика и социология. – 2017. – № 4. – С. 25-61.

150. Тамбовцев, В.Л. Институциональный анализ экономики: качественные и количественные исследования и методы / В.Л. Тамбовцев // Вопросы

теоретической экономики. – 2024. – №2(23). – С. 45-55. – DOI: 10.52342/2587-7666VTE_2024_2_45_55.

151. Татаркин, Д.А. Управление финансовыми потоками на основе оценки региональных мультипликативных эффектов / Д.А. Татаркин, Е.Н. Сидорова, А.В. Трынов – Екатеринбург : Институт экономики УрО РАН, 2015. – 156 с.

152. Технология организации территориально-пространственного обновления городской недвижимости, концентрации и специализации промышленного производства / П.Г. Грабовый, В.В. Волгин, И.В. Кущенко [и др.]. – Москва : Общество с ограниченной ответственностью Информационно-издательское агентство «Просветитель», 2024. – 290 с. – ISBN: 978-5-6045679-8-2.

153. Третьяков, В.А. Анализ и оценка феномена инвестиционно-строительного комплекса – стержневого компонента регионального производственно-экономического комплекса / И.В. Дроздова, А.М. Платонов, Г.Ф. Токунова, В.А. Третьяков // Муниципальная академия. – 2026. – № 1. – С. 165-184. – DOI: 10.52176/2304831X_2026_01_165.

154. Третьяков, В.А. Инвестиционно-строительный комплекс Ленинградской области: системный анализ ограничений пространственного развития / М.В. Киварина, В.А. Третьяков // Журнал монетарной экономики и менеджмента. – 2025. – № S2. – С. 395-402. – DOI: 10.26118/2782-4586.2025.53.68.012.

155. Третьяков, В.А. К вопросу о сущности инвестиционно-строительного комплекса / М.В. Киварина, В.А. Третьяков // Журнал монетарной экономики и менеджмента. – 2024. – № S1. – С. 9-16.

156. Третьяков, В.А. Оценка влияния инвестиционно-строительного комплекса на региональное развитие / В.А. Третьяков // Журнал прикладных исследований. – 2025. – № S2. – С. 21-29. – DOI: 10.26118/3323.2025.75.64.002.

157. Третьяков, В.А. Стратегические приоритеты сбалансированного развития региона: экономика, социум, экология / М.В. Киварина, В.А. Третьяков // Журнал монетарной экономики и менеджмента. – 2025. – № 11. – С. 216-226. – DOI: 10.26118/2782-4586.2025.74.57.028.

158. Указ Президента РФ от 16.01.2017 №13 «Об утверждении Основ государственной политики регионального развития Российской Федерации на период до 2025 года» // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_210967/ (дата обращения: 05.05.2025).

159. Управление проектами и программами геопространственного развития России. Региональные и отраслевые аспекты / Н.В. Комов, С.А. Шарипов, С.И. Носов [и др.]. – Москва : ООО «ВАЛНЕТ-ЦЕНТР», 2022. – 746 с. – ISBN 978-5-504-02040-2.

160. Управленческие изменения в первой четверти 21 века: региональные и отраслевые аспекты / В.С. Боголюбов, С.А. Боголюбова, В.А. Боровкова [и др.] ; Международный банковский институт им. Анатолия Собчака. – Санкт-Петербург : Международный банковский институт имени Анатолия Собчака, 2022. – 222 с. – ISBN: 978-5-4228-0132-9.

161. Учаева, Т.В. Повышение производительности труда строительных предприятий Пензенского региона на основе мотивации персонала / Т.В. Учаева, О.В. Дронина // Вестник ПГУАС: строительство, наука и образование. – 2022. – № 1(14). – С. 75-81.

162. Учаева, Т.В. Эффективность применения современных технологий очистки в жилищно-коммунальном хозяйстве на примере Пензенской области / Т.В. Учаева, А.О. Марков // Строительные материалы, оборудование, технологии XXI века. – 2024. – № 5(286). – С. 57-60.

163. Федеральный закон «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» от 25.02.1999 №39-ФЗ (ред. от 25.12.2023) / КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22142/ (дата обращения: 02.07.2025).

164. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 №214-

ФЗ (ред. от 26.12.2024) / КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51038/ (дата обращения: 02.07.2025).

165. Финансовые показатели. 2025 // Справочник финансовых показателей отраслей Российской Федерации [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.testfirm.ru/finfactor> (дата обращения: 15.09.2025).

166. Формирование локальных инновационных систем в методологии маркетинг-менеджмента: монография / А.Н. Асаул, М.А. Асаул, Н.А. Асаул, С.В. Зайцев, С.Н. Зайцев; под ред. заслуженного деятеля науки РФ, д-ра экон. наук, профессора А.Н. Асаула. – СПб.: АНО «ИПЭВ», 2025. – 400 с.

167. Хрусталева, Б.Б. Совершенствование организационно-технологических и экономических механизмов деятельности предприятий строительного комплекса Пензенской области / Б.Б. Хрусталева, А.А. Каргин, В.О. Гутров // Инженерные системы и сооружения. – 2025. – № 1(59). – С. 52-67. – DOI: 10.36622/2074-188X.2025.34.72.005.

168. Хрусталева, Б.Б. Стратегия развития гибких структур корпоративного управления предприятиями инвестиционно-строительного комплекса Пензенской области / Б.Б. Хрусталева, С.И. Беляков, Д.О. Желиховский. – Пенза : Пензенский государственный университет архитектуры и строительства, 2024. – 132 с. – ISBN: 978-5-9282-1758-7.

169. Хрусталева, Б.Б. Формирование механизмов стратегии стабилизации и развития предприятий инвестиционно-строительного комплекса / Б.Б. Хрусталева, А.А. Каргин, В.А. Антипов // Недвижимость: экономика, управление. – 2023. – № S3. – С. 107-112.

170. Чернявский, А.В. Оценка межотраслевых мультипликаторов на национальном и региональном уровнях на основе таблиц «затраты-выпуск» / А.В. Чернявский, А.А. Чепель // Вопросы экономики. – 2021. – № 4. – С. 32-57. – DOI: 10.32609/0042-8736-2021-4-32-57.

171. Шавшуков, В.М. Теоретическая экономика как фундамент управления организациями инвестиционно-строительного комплекса России / В.М. Шавшуков,

Н.Г. Верстина, Е.А. Баутин // Экономика и управление: проблемы, решения. – 2024. – Т. 9, № 5(146). – С. 250-261. – DOI: 10.36871/ek.up.p.r.2024.05.09.038.

172. Шамина, Л.К. Актуальные вопросы методологии формирования экосистем поддержки предпринимательства на основе принципов системного анализа / Л.К. Шамина, Д.Л. Любан, О.О. Дымова // Проблемы современной экономики. – 2023. – № 2(86). – С. 92-96.

173. Шеховцова, А.В. Роль процессного подхода в формировании экономической безопасности строительных организаций / А.В. Шеховцова, Т.А. Лелявина, И.О. Ровдо // Петербургский экономический журнал. – 2019. – № 3. – С. 139-149.

174. Широ́в, А.А. Возможности и ограничения развития российской экономики в условиях повышенных оборонных расходов / А.А. Широ́в, М.С. Гусев, К.Е. Савчишина // ЭКО. – 2025. – № 4(604). – С. 7-24. – DOI: 10.30680/ЕСО0131-7652-2025-4-7-24.

175. Шлапакова, Н.А. Эффективность функционирования и развития субъектов малого и среднего предпринимательства в инвестиционно-строительном комплексе Пензенской области / Н.А. Шлапакова, А.А. Торопкина // Друкеровский вестник. – 2023. – № 3(53). – С. 253-263. – DOI: 10.17213/2312-6469-2023-3-253-262.

176. Шмат, В.В. Экономический рост или гармоничное социально-экономическое развитие? Часть III. Оценка индексов гармоничного развития регионов России / В.В. Шмат // ЭКО. – 2022. – № 8(578). – С. 132-154. – DOI: 10.30680/ЕСО0131-7652-2022-8-132-154.

177. Шувалов, В.Е. Регион / В.Е. Шувалов // Научно-образовательный портал «Большая российская энциклопедия». – 2023. – № 9. – DOI: 10.54972/00000001_2023_9_18.

178. Яременко, Ю.В. К 85-летию со дня рождения. Экономический кризис в России: причины и пути выхода / Ю.В. Яременко // Проблемы прогнозирования. – 2020. – № 6(183). – С. 5-11. – DOI: 10.47711/0868-6351-183-5-11.

179. Яськова, Н.Ю. Организационно-экономические подходы и методы развития строительной отрасли в условиях санкционного давления / Н.Ю. Яськова,

И.Г. Лукманова, Л И. Зайцева // Вестник МГСУ. – 2022. – Т. 17, № 12. – С. 1707-1715. – DOI: 10.22227/1997-0935.2022.12.1707-1715.

180. Abduraxmanov, M.A. The formation and development of construction clusters in the conditions of regional development // Journal of Higher Education and Academic Advancement. – Vol. 1(11). – Pp. 68-72. – DOI: 10.61796/ejheaa.v1i11.1082.

181. Asaul, A. Structure of transactional costs of business entities in construction / A. Asaul, S. Ivanov // World Applied Sciences Journal. – 2013. – Vol. 23, № 13. – Pp. 80–83. – DOI: 10.5829/idosi.wasj.2013.23.pac.90017.

182. Assessment of risk management process coloring of building products and constructions / V. Loganina, T. Uchaeva, M. Zaitseva, Yu. Sokolova // E3S Web of Conferences. – 2024. – Vol. 533. – P. 01003. – DOI: 10.1051/e3sconf/202453301003.

183. Bjerkholt, O. Interaction between Model Builders and Policy Makers in the Norwegian Tradition // Economic Modelling. – 1998. – Vol. 15. – P. 317–339.

184. Cui, C. Review of studies on the public-private partnerships (PPP) for infrastructure projects / C. Cui, Y. Liu, A. Hope, J. Wang // International Journal of Project Management. – 2018. – Vol. 36, №5. – Pp. 773-794. – DOI: 10.1016/j.ijproman.2018.03.004

185. DiPasquale, D. Output, Income and Employment Input-Output Multipliers / D. DiPasquale, K.R. Polenske // Economic Impact Analysis: Methodology and Applications / ed. by S. Pleeter. – Dordrecht : Springer, 1980. – P. 85–108. – (Studies in Applied Regional Science ; vol. 19). – DOI: 10.1007/978-94-011-7405-3_6.

186. Evans, M.K. An Integrated System of National and Regional Economic Models / M.K. Evans // The Review of Economics and Statistics. – 1985. – Vol. 67, № 4. – P. 550-558.

187. Fiani, R. Increasing Returns, Non-Traded Inputs and Regional Development // Economic Journal. – 1984. – P. 308-323.

188. Finken, R.D. Regional impact of project spending / R.D. Finken, A.A. Arbatov, A.V. Moukhin et al. // Oil & Gas Executive. – 1998. – № 1. – P. 38-44.

189. Foray, D. Smart Specialisation – The Concept / D. Foray, P.A. David, B. Hall / In: Knowledge for Growth: prospects for science, technology and innovation: selected

papers from Research Commissioner Janez Potočnik's Expert group. – November 2009, P. 20-24.

190. Foray, D. Smart specialisation strategies and industrial modernisation in European regions – theory and practice // *Cambridge Journal of Economics*. – 2018. – Vol. 42. – P. 1505-1520.

191. Friedmann, J. Regional planning and nation-building: An agenda for international research // *Economic Development and Cultural Change*. – 1967. – Vol. 16. № 1. – P. 119-129.

192. Grabovyy, P.G. Evaluation of factors influencing the choice of developer strategy in urban spatialterritorial redevelopment projects / P.G. Grabovyy, A.V. Yankovsky // *Real Estate: Economics, Management*. – 2024. – № 1. – P. 14-20.

193. Grabovyy, P.G. Strategic Directions and Development Prospects of the Construction Industry in Russia / P.G. Grabovyy, T.Z. Azhimov // *Real Estate: Economics, Management*. – 2024. – № 2. – P. 6-11.

194. Grabovyy, P.G. Sustainability of industrial construction in the context of development life cycles of industrial parks / P.G. Grabovyy, S.A. Baronin, V.V. Volgin // *Real Estate: Economics, Management*. – 2022. – № 3. – P. 11-19.

195. Haavelmo, T.A *Study in the Theory of Investment*. – Chicago: University of Chicago Press, 1960. – 221 p.

196. Han, X. Research on the coordination mechanism of major industrial project engineering and construction multi-agents based on structural holes theory / X. Han, W. Yan, M. Lu // *PLoS One*. – 2021. – Vol. 16, №8. – Pp. 1-21. – DOI: 10.1371/journal.pone.0255858.

197. Harvey, D. *Spaces of Global Capitalism: Towards a Theory of Uneven Geographical Development* / D. Harvey. – London : Verso, 2006. – 154 p. – ISBN: 1-84467-550-5.

198. Hidalgo, C. The building blocks of economic complexity / C. Hidalgo, R. Hausmann // *Proceedings of the National Academy of Sciences of the USA*. – 2009. – № 106 (26). – P. 10570-10575.

199. Housing Construction in Russia: Trends and Medium - Range Forecasts / A.N. Asaul, M.A. Asaul, P.B. Liulin, N.V. Chepachenko // Studies on Russian Economic Development. – Springer, vol. 30 (3). – Pp. 313-318.

200. Industry Leontief Production Functions in IMPLAN. 2025 // IMPLAN Support [Электронный ресурс]. Режим доступа: [https:// support.implan.com/hc/en-us/articles/360035967274-Sector-Production-Functions-in-IMPLAN](https://support.implan.com/hc/en-us/articles/360035967274-Sector-Production-Functions-in-IMPLAN) (дата обращения: 11.09.2025).

201. Isard, W. Location and Space Economy. – New York: Technology Press of Massachusetts Institute of Technology and Wiley, 1956.

202. Isard, W. Methods of Regional Analysis. – Cambridge : MIT Press, 1962. – 810 p.

203. Kahn, R.F. The Relation of Home Investment to Unemployment // Economic Journal. – 1931. – Vol. 41. – P. 173-198.

204. Khrustalev, B.B. Development of integrated risk management system at construction industry enterprises / B.B. Khrustalev, O.K. Meshcheryakova, M.A. Meshcherakova // Real Estate: Economics, Management. – 2024. – № 2. – P. 42-47.

205. Kievskiy, L.V. Multiplier effects of the Moscow construction complex / L.V. Kievskiy, I.L. Kievskiy // International Journal of Applied Engineering Research. – 2016. – Vol. 11, № 1. – P. 304-311.

206. Krugman, P. Increasing Returns and Economic Geography // Journal of Political Economy. – 1991. – Vol. 99. – № 3. – P. 483-499.

207. Leontief, W. Input-Output Economics / W. Leontief. – 2nd ed. – New York : Oxford University Press, 1986. – 436 p. – ISBN: 0-19-503527-5.

208. Leontief, W.W. The Structure of American Economy, 1919-1939 : An Empirical Application of Equilibrium Analysis / W. W. Leontief. – 2nd ed., enl. – New York : Oxford University Press, 1951. – 264 p.

209. Lundvall, B. National Systems of Innovation: Towards a Theory of Innovation and Interactive Learning. – L.: Pinter Publishers. 1992.

210. Lynch, T. et al. Analyzing the Economic Impact of Transportation Projects Using RIMS II, IMPLAN and REMI. Florida: Florida State University, 2000. – 32 p.
211. Miller, W.P. Economic Multipliers: How Communities Can Use Them for Planning / University of Arkansas System, Division of Agriculture, Little Rock [Электронный ресурс]. – URL: <https://www.uaex.edu/publications/pdf/fsced6.pdf> (дата обращения: 21.11.2025).
212. Nelson, R. National Innovation Systems. A Comparative Analysis. – Oxford: Oxford University Press. 1993.
213. Origins of the Balanced-Budget-Multiplier Theorem / Salant W.A. et al. // History of Political Economy. – 1975. – № 7. – P. 1-55.
214. Ovsianikova, T.Yu. Renovation of residential buildings in the regions: organizational and financial mechanisms and constraints / T.Yu. Ovsianikova // Real Estate: Economics, Management. – 2023. – № 1. – P. 44-48.
215. Oyieyo, P.A. Emerging Challenges in the Completion of Construction Projects through Public Private Partnerships: Empirical Literature Review // Journal of Building Construction and Planning Research. – 2020. – Vol. 08, №4. – Pp. 263-272. – DOI: 10.4236/jbcpr.2020.84017.
216. Parr, J.B. The Regional Economy, Spatial Structure and Regional Urban Systems // Regional Studies. – 2014. – Vol. 48, Is. 12. – Pp. 1926-1938.
217. Paula, P.V. Critical Success Factors for Public–Private Partnerships in Urban Regeneration Projects / P.V. Paula, R.C. Marques, J.M. Gonçalves // Infrastructures. – 2024. – Vol. 9, №195. – Pp. 1-22. – DOI: 10.3390/infrastructures9110195.
218. Perroux, F. Note sur la notion de pôle de croissance // Économie Appliquée. – 1955. – Vol. 8, №1-2. – Pp. 307-320.
219. Polenske, K.R. A Guide for Users of the U.S. Multiregional Input-Output Model (Revised Version) / K.R. Polenske, C.W. Anderson, M.M. Shirley. – Cambridge : Massachusetts Institute of Technology, Department of Urban Studies and Planning, 1974. – 225 p.
220. Porter, M. Clusters and the new economics of competition // Harvard Business Review. November-December. 1998. – P. 78–90.

221. RIMS II: An Essential Tool for Regional Developers and Planners [Электронный ресурс] // RIMS II User Guide: – URL: https://www.bea.gov/sites/default/files/methodologies/RIMSII_User_Guide.pdf (дата обращения: 15.09.2025).

222. Semykina, I.O. Managing Regional Economic Development through Local Content Requirements in Oil and Gas Industry / I.O. Semykina // *Economy of Regions*. – 2017. – Vol. 13, № 2. – P. 457-464. – DOI 10.17059/2017-2-11.

223. Shim, J.H. Collaborative BIM-Based Construction Coordination Progress Modeling Using Extended Collaborative Process Modeling (exCPM) / J.H. Shim, N.H. Ham, J.J. Kim // *Buildings*. – 2024. – Vol. 14, №2. – DOI: 10.3390/buildings14020358.

224. Tarasova, O.V. Assessing Public Sector Performance in Regions of the Russian Federation / O.V. Tarasova, S.V. Sedipkova // *Regional Research of Russia*. – 2024. – Vol. 14, № 2. – P. 296-305. – DOI: 10.1134/S2079970524600185.

225. Williamson, O. The New Institutional Economics: Taking Stock, Looking Ahead. // *Journal of Economic Literature*. – 2000. – № 38 (3). – P. 595–613.

226. Xu, F. From Central Place to Central Flow Theory: An Exploration of Urban Catering / F. Xu, F. Zhen, X. Qin, X. Wang, F. Wang // *Tourism Geographies*. – 2018. – Vol. 21, № 1. – Pp. 121-142.

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Таблица 1 – Подходы формирования механизма стимулирования инвестиционно-строительной деятельности

Наименование подхода	Содержание	Применение
Системный подход	Рассматривает инвестиционно-строительный комплекс как сложную систему, взаимодействующую с другими системами (экономика региона, экология, социальная сфера, рынки труда и капитала)	Анализ взаимосвязей между элементами системы (застройщики, поставщики материалов, финансовые институты, регуляторы, потребители). Оценка воздействия стимулирующих мер на всю систему и ее окружение (мультипликативный эффект, побочные последствия). Разработка комплексных программ
Институциональный подход	Акцентирует внимание на роли формальных и неформальных институтов в регулировании строительной деятельности	Анализ и совершенствование нормативно-правовой базы. Создание эффективных институтов развития (государственные корпорации, фонды, гарантийные системы). Формирование институтов рынка (саморегулируемые организации, реестры добросовестных участников, системы страхования)
Целевой подход	Механизм разрабатывается под конкретные, измеримые и достижимые цели	Четкая постановка целей. Разработка дерева целей и показателей (KPI) для оценки эффективности механизма. Привязка стимулирующих мер к достижению конкретных результатов
Ресурсно-факторный подход	Фокусируется на ключевых ресурсах и факторах, влияющих на сметную стоимость объекта недвижимости	Диагностика «узких мест» и ограничений по имеющимся ресурсам. Разработка мер, направленных на снижение стоимости объекта недвижимости и повышение доступности критических ресурсов. Оценка влияния факторов на конечную стоимость и сроки строительства объекта недвижимости
Стимулирующе-регулирующий подход	Сочетает методы «пряника» (стимулы) и «кнута» (регулирование, требования)	Стимулы: финансовые (субсидии, налоговые льготы, госгарантии, льготные кредиты), имущественные (предоставление земельных участков на льготных условиях), административные (упрощение процедур, приоритетное подключение к инфраструктуре). Требования: повышение стандартов качества и энергоэффективности, обязательства по социальной / инфраструктурной нагрузке, требования к финансовой устойчивости застройщиков, экологические нормы. Стимулы часто увязываются с выполнением требований более высокого уровня

Наименование подхода	Содержание	Применение
Дифференцированный подход	Признание разнообразия рынка и участников	<p>Разделение мер по типам объектов (жилая и коммерческая недвижимость, инфраструктура).</p> <p>Разделение по категориям застройщиков (крупные федеральные, средние региональные, малые и индивидуальные застройщики).</p> <p>Учет региональной специфики (уровень развития рынка, демография, климат, стоимость ресурсов).</p> <p>Стимулирование приоритетных направлений (реновация, ИЖС, арендное жилье, инновационные технологии)</p>
Финансово-экономический (инвестиционный) подход	Фокус на создании условий для привлечения инвестиций и повышения финансовой доступности для застройщиков и конечных покупателей / арендаторов	<p>Развитие проектного финансирования.</p> <p>Механизмы государственно-частного партнерства (ГЧП).</p> <p>Субсидирование процентных ставок по ипотеке и кредитам для застройщиков.</p> <p>Стимулирование развития фондов прямых инвестиций в недвижимость.</p> <p>Оптимизация налогообложения на разных стадиях инвестиционно-строительного цикла</p>
Управленческий (процессный) подход	Оптимизация процессов разработки, согласования и контроля реализации механизма стимулирования	<p>Четкое распределение зон ответственности между органами власти.</p> <p>Упрощение административных процедур (получение разрешений, согласований, подключение к сетям – «регуляторная гильотина», «одно окно»).</p> <p>Внедрение информационных систем (Единая информационная система жилищного строительства – ЕИС ЖС, BIM-технологии).</p> <p>Мониторинг и оперативная корректировка механизма</p>

Источник: составлено автором.

ПРИЛОЖЕНИЕ Б

Таблица 1 – Данные для проверки значимости коэффициентов регрессии уравнения зависимости ВРП от объема работ организаций вида деятельности «Строительство» (ОР)

Год	ОР (x), млн. руб.	ВРП (y), млн. руб.	x^2	yx	$(y - y_{расч})^2$
2014	101123,1	703325,6	10225881353,6	71122464981,4	22774484249,2
2015	104491,5	849616,6	10918473572,3	88777712958,9	437350461,4
2016	98150,0	953668,3	9633422500,0	93602543645,0	12952796312,9
2017	112532,4	1002543,3	12663541049,8	112818603652,9	8671856502,0
2018	159227,2	1147644,4	25353301219,8	182736204407,7	153209383,7
2019	251962,5	1223679,6	63485101406,3	308321371215,0	129682566215,2
2020	206423,6	1238641,3	42610702637,0	255684796254,7	15599387591,7
2021	228443,1	1473287,1	52186249937,6	336562272314,0	10548260,0
2022	230365,5	1660133,9	53068263590,3	382437575940,5	32687426487,4
2023	268071,1	1915187,7	71862114655,2	513406473445,5	64253062972,6
Сумма	1760790,0	12167727,8	352007051921,7	2345470018815,5	287222688436,1
Среднее	176079,0	1216772,8	35200705192,2	234547001881,5	28722268843,6

Источник: Росстат, расчеты автора.

Таблица 2 – Данные для проверки значимости коэффициентов регрессии уравнения зависимости ВРП от введенной в действие площади (ПЖ)

Год	ПЖ (x), тыс. кв. м	ВРП (y), млн. руб.	x^2	yx	$(y - y_{расч})^2$
2014	1648,0	703325,6	2715904,0	1159080588,8	2109746873,1
2015	2323,0	849616,6	5396329,0	1973659361,8	14563843722,4
2016	2172,0	953668,3	4717584,0	2071367547,6	2848215209,0
2017	2626,0	1002543,3	6895876,0	2632678705,8	11710066337,9
2018	2641,0	1147644,4	6974881,0	3030928860,4	896081702,4
2019	2930,0	1223679,6	8584900,0	3585381228,0	783962462,5
2020	2666,0	1238641,3	7107556,0	3302217705,8	11955781582,0
2021	3386,0	1473287,1	11464996,0	4988550120,6	104536631,2
2022	3969,0	1660133,9	15752961,0	6589071449,1	5356043743,7
2023	4186,0	1915187,7	17522596,0	8016975712,2	6605795962,6
Сумма	28547,0	12167727,8	87133583,0	37349911280,1	56934074226,9
Среднее	2854,7	1216772,8	8713358,3	3734991128,0	5693407422,7

Источник: Росстат, расчеты автора.

Таблица 3 – Данные для проверки значимости коэффициентов регрессии уравнения зависимости ВРП от инвестиции в основной капитал (ИОК)

Год	ИОК (x), млн руб.	ВРП (y), млн. руб.	x^2	yx	$(y - U_{расч})^2$
2014	170502,0	703325,6	29070932004,0	119918421451,2	1855453,8
2015	225915,0	849616,6	51037587225,0	191941134189,0	446500054,1
2016	264213,0	953668,3	69808509369,0	251971562547,9	1569792282,8
2017	337674,0	1002543,3	114023730276,0	338532806284,2	5718955007,7
2018	511164,0	1147644,4	261288634896,0	586634502081,6	101198459031,0
2019	419126,0	1223679,6	175666603876,0	512875936029,6	1329299513,9
2020	405307,0	1238641,3	164273764249,0	502029989379,1	87894327,1
2021	431976,0	1473287,1	186603264576,0	636424668309,6	34018013105,6
2022	545688,0	1660133,9	297775393344,0	905915147623,2	13745758184,7
2023	685584,0	1915187,7	470025421056,0	1313022044116,8	3570558797,3
Сумма	3997149,0	12167727,8	1819573840871,0	5359266212012,2	161687085757,9
Среднее	399714,9	1216772,8	181957384087,1	535926621201,2	16168708575,8

Источник: Росстат, расчеты автора.

ПРИЛОЖЕНИЕ В

Таблица 1 – Объем работ по ВЭД «Строительство» на душу населения (тыс. руб./чел.)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	95,3	107,8	121,4
Республика Карелия	87,3	111,1	78,6
Республика Коми	68,5	65,3	80,0
Архангельская область	87,2	104,9	73,1
Вологодская область	95,2	105,4	123,7
Калининградская область	85,4	120,2	137,1
Ленинградская область	114,3	133,1	197,5
Мурманская область	210,0	180,2	148,3
Новгородская область	58,5	70,4	73,3
Псковская область	53,5	56,1	57,0
г. Санкт-Петербург	90,7	103,3	116,5

Источник: Росстат.

Таблица 2 – Доля ВЭД «Строительство» в ВРП региона (%)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	7,0	7,8	7,5
Республика Карелия	11,8	13,5	9,2
Республика Коми	5,1	4,5	5,0
Архангельская область	7,4	8,3	5,7
Вологодская область	10,6	11,0	12,3
Калининградская область	12,0	15,8	16,2
Ленинградская область	13,9	14,1	20,3
Мурманская область	12,1	10,5	8,3
Новгородская область	9,0	9,9	9,4
Псковская область	12,4	11,4	11,1
г. Санкт-Петербург	4,6	5,3	4,9

Источник: Росстат.

Таблица 3 – Инвестиции в основной капитал по ВЭД «Строительство», млн. руб.

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	90171,5	114330,8	113904,7
Республика Карелия	3295,5	7509,1	920,6
Республика Коми	1625,1	618,1	650,8
Архангельская область	1440,9	1276,4	1428,0
Вологодская область	2369,5	2881,9	5370,3
Калининградская область	1000,3	2441,7	3059,0
Ленинградская область	12055,5	18046,2	10029,4
Мурманская область	2155,8	2275,5	1117,3
Новгородская область	119,4	437,8	306,8
Псковская область	1977,5	1470,5	2374,6
г. Санкт-Петербург	64131,9	77373,6	88648,0

Источник: Росстат.

Таблица 4 – Ввод жилья на 1000 человек населения (кв.м)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	810	826	754
Республика Карелия	585	594	640
Республика Коми	278	300	316
Архангельская область	457	461	482
Вологодская область	572	663	610
Калининградская область	1278	1178	1181
Ленинградская область	1970	2063	1985
Мурманская область	273	92	110
Новгородская область	594	657	594
Псковская область	573	648	626
г. Санкт-Петербург	620	622	474

Источник: Росстат.

Таблица 5 – Численность занятых в строительстве к общей численности занятых (%)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	8,9	9,0	9,2
Республика Карелия	9,1	7,4	7,3
Республика Коми	7,0	6,1	6,4
Архангельская область	6,8	5,7	5,7
Вологодская область	6,8	6,9	7,2
Калининградская область	10,1	10,2	10,5
Ленинградская область	11,0	11,5	12,0
Мурманская область	6,3	6,7	6,9
Новгородская область	6,8	7,1	7,4
Псковская область	7,4	7,8	8,0
г. Санкт-Петербург	9,5	9,8	9,9

Источник: Росстат.

Таблица 6 – Коэффициент самообеспеченности региона стройматериалами (баллы)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	7,0	8,0	8,5
Республика Карелия	6,0	5,5	6,5
Республика Коми	6,5	7,0	7,0
Архангельская область	6,5	7,5	7,0
Вологодская область	5,5	5,0	6,5
Калининградская область	7,0	7,5	8,5
Ленинградская область	6,0	6,5	7,0
Мурманская область	6,0	5,5	6,5
Новгородская область	5,5	5,0	5,5
Псковская область	6,5	7,0	8,0
г. Санкт-Петербург	7,0	8,0	8,5

Источник: Экспертная оценка, расчеты автора.

Таблица 7 – Индекс производства строительных материалов (в % к предыдущему году)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	100,0	108,6	112,0
Республика Карелия	91,1	98,2	99,0
Республика Коми	94,9	104,3	98,1
Архангельская область	94,6	99,7	109,7
Вологодская область	96,0	106,1	101,3
Калининградская область	75,7	97,1	102,0
Ленинградская область	96,7	110,6	111,6
Мурманская область	98,5	94,2	100,8
Новгородская область	91,5	103,4	102,5
Псковская область	101,9	110,0	108,5
г. Санкт-Петербург	108,0	115,1	117,3

Источник: Росстат.

Таблица 8 – Доля объема отгруженной продукции строительными организациями в общем объеме отгруженной продукции, %

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	17,7	17,7	18,1
Республика Карелия	7,1	7,7	7,3
Республика Коми	15,5	15,9	16,1
Архангельская область	3,2	1,5	1,6
Вологодская область	53,1	58,9	57,3
Калининградская область	4,2	4,1	4,0
Ленинградская область	5,2	5,4	5,7
Мурманская область	80,2	76,2	71,8
Новгородская область	3,9	5,1	5,0
Псковская область	3,1	3,9	4,2
г. Санкт-Петербург	5,9	7,4	10,0

Источник: Росстат, расчеты автора.

Таблица 9 – Инвестиции в основной капитал производства стройматериалов (млн руб.)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	507860,2	591305,6	987813,0
Республика Карелия	10632,0	5521,6	10141,6
Республика Коми	9493,2	8820,7	12544,7
Архангельская область	12494,3	14072,8	10900,4
Вологодская область	54178,3	53304,0	101568,9
Калининградская область	19263,7	40132,1	38788,2
Ленинградская область	227884,6	307450,3	594454,6
Мурманская область	76059,3	27329,2	39831,0
Новгородская область	13301,2	23255,0	21950,3
Псковская область	7507,5	9824,5	15499,1
г. Санкт-Петербург	77046,0	101595,5	142134,1

Источник: Росстат.

Таблица 10 – Общая площадь жилых помещений, приходящаяся в среднем на одного жителя (на конец года; квадратных метров)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО			
Республика Карелия	30,3	30,9	31,6
Республика Коми	33,1	33,8	34,6
Архангельская область	32,7	33,1	33,6
Вологодская область	33,1	33,6	34,2
Калининградская область	32,2	33,1	36,6
Ленинградская область	30,1	30,8	31,3
Мурманская область	28,9	28,9	29,1
Новгородская область	35,4	36,7	37,6
Псковская область	36,8	37,9	38,8
г. Санкт-Петербург	27,3	27,8	28,1

Источник: Росстат.

Таблица 11 – Ввод в действие мощностей общеобразовательных и дошкольных образовательных организаций на душу населения

Регион	2022	2023	2024
СЗФО	2,20	2,35	3,71
Республика Карелия	1,13	5,29	1,21
Республика Коми	1,11	1,01	1,38
Архангельская область	3,05	0,32	0,52
Вологодская область	1,45	1,16	0,55
Калининградская область	2,70	0,22	2,01
Ленинградская область	2,56	2,32	1,78
Мурманская область	0,42	0,11	0,76
Новгородская область	0,00	2,88	0,00
Псковская область	2,98	0,00	0,00
г. Санкт-Петербург	2,59	3,72	7,55

Источник: Росстат.

Таблица 12 – Деятельность по операциям с недвижимым имуществом, в % от общего объема инвестиций без учета субъектов малого предпринимательства

Регион	2022	2023	2024
СЗФО			
Республика Карелия	3,2	3,0	3,8
Республика Коми	1,9	2,2	2,6
Архангельская область	2,1	2,5	2,9
Вологодская область	2,8	2,4	3,0
Калининградская область	7,2	6,4	7,2
Ленинградская область	7,8	6,2	6,8
Мурманская область	2,4	1,3	2,1
Новгородская область	2,2	1,8	2,3
Псковская область	4,9	3,1	2,9
г. Санкт-Петербург	8,8	7,9	9,1

Источник: Росстат.

Таблица 13 – Обеспеченность инженерной инфраструктурой (баллы)

Регион	2022	2023	2024
СЗФО			
Республика Карелия	4,5	5,0	6,0
Республика Коми	4,0	3,5	5,0
Архангельская область	4,5	4,5	4,5
Вологодская область	5,0	5,5	6,0
Калининградская область	5,5	6,0	6,5
Ленинградская область	8,0	8,5	8,5
Мурманская область	4,5	5,0	6,0
Новгородская область	5,0	5,5	6,5
Псковская область	4,0	4,0	5,0
г. Санкт-Петербург	8,5	8,5	8,5

Источник: Экспертная оценка, расчеты автора.

ПРИЛОЖЕНИЕ Г

Таблица 1 – Расширенная матрица корректирующих воздействий по КРІ

КРІ	Возможное отклонение	Интерпретация	Корректирующее действие
I ₁ (Строительство)	Ниже 0,82 к 2027 г.	Падение деловой активности в строительстве, сокращение объемов работ	Активация механизмов стимулирования спроса: расширение программ льготного кредитования застройщиков, увеличение объема государственного и муниципального заказа на строительство социальных объектов, докапитализация Фонда защиты прав дольщиков для завершения проблемных объектов
	Выше 0,88 при отставании I ₃	«Перегрев» рынка, усугубление инфраструктурного дефицита	Введение повышенной ставки отчислений застройщиков на развитие социальной инфраструктуры (дифференцированной по районам), мораторий на выдачу новых разрешений на строительство в зонах с критической нагрузкой на сети, стимулирование проектов комплексного освоения территорий
I ₂ (Стройиндустрия)	Ниже 0,72 к 2027 г.	Стагнация производства стройматериалов, рост зависимости от ввоза	Расширение перечня предприятий-льготников, увеличение ставки льготы по налогу на прибыль с 5% до 7%, субсидирование части затрат на обновление основных фондов, содействие в организации сбыта через региональные торговые сети
	Выше 0,78 к 2027 г.	Опережающее развитие стройиндустрии, формирование экспортного потенциала	Стимулирование экспорта продукции в другие регионы СЗФО и страны ЕАЭС, создание регионального бренда стройматериалов, поддержка участия в межрегиональных и международных выставках
I ₃ (Инфраструктура)	Ниже 0,62 к 2027 г.	Усугубление инфраструктурного разрыва, снижение качества жизни	Увеличение объема инфраструктурных облигаций, ускорение процедур согласования проектов планировки территорий, создание проектного офиса для координации действий застройщиков и сетевых организаций, введение временного моратория на новые жилые проекты в наиболее проблемных локациях
	Выше 0,68 к 2027 г.	Успешная синхронизация жилой и инфраструктурной застройки	Тиражирование успешных практик на другие районы области, разработка программы реновации инфраструктуры в сложившихся кварталах, повышение нормативов обеспеченности социальными объектами

КРІ	Возможное отклонение	Интерпретация	Корректирующее действие
Интегральный индекс ИСК	Ниже 0,72 к 2027 г.	Системное отставание, неэффективность комплекса мер	Проведение аудита реализуемых мер стимулирования, корректировка дорожной карты, усиление координации между ведомствами, привлечение внешних экспертов для оценки ситуации
	Выше 0,78 к 2027 г.	Ускоренное развитие, превышение прогнозных ожиданий	Уточнение прогнозов в сторону повышения, разработка программы дополнительных инвестиций в развитие комплекса, создание резервных фондов для поддержания достигнутых темпов
Доля местных стройматериалов	Ниже 40% к 2027 г.	Недостаточная эффективность импортозамещения, «утечка» мультипликатора	Усиление требований к применению местных материалов в государственных и муниципальных контрактах, введение квот для застройщиков, расширение перечня льготимуемых видов продукции
	Выше 45% к 2027 г.	Высокая самообеспеченность, потенциальный экспортный ресурс	Стимулирование выхода местных производителей на рынки других регионов, поддержка создания сбытовых кооперативов, развитие системы сертификации и стандартизации
Ввод социальных объектов	Ниже 200 тыс. кв. м к 2027 г.	Срыв планов синхронизации, социальная напряженность	Увеличение бюджетного финансирования, привлечение частных инвесторов через концессионные соглашения, ускорение процедур выделения земельных участков под социальные объекты, введение административной ответственности за срыв сроков
	Выше 280 тыс. кв. м к 2027 г.	Опережающее развитие социальной инфраструктуры	Пересмотр нормативов в сторону повышения, разработка программы строительства объектов спорта и культуры, создание многофункциональных центров
Налоговые поступления	Ниже 13,5 млрд руб. к 2027 г.	Недостаточная фискальная отдача, возможная теневизация	Усиление налогового администрирования, проведение совместных рейдов с правоохранительными органами, легализация трудовых отношений, переход на отраслевые соглашения по минимальной заработной плате
	Выше 15,5 млрд руб. к 2027 г.	Высокая фискальная эффективность, обеление отрасли	Направление дополнительных доходов на развитие инфраструктуры и поддержку стройиндустрии, создание стабилизационного фонда для компенсации возможных будущих колебаний

КРІ	Возможное отклонение	Интерпретация	Корректирующее действие
Число занятых в ИСК	Ниже 57,5 тыс. чел. к 2027 г.	Отток кадров, дефицит рабочей силы	Развитие системы профессионального образования, создание учебных центров при крупных предприятиях, поддержка программ переобучения, повышение привлекательности отрасли через рост заработной платы и улучшение условий труда
	Выше 60 тыс. чел. к 2027 г.	Рост занятости, приток кадров	Развитие системы наставничества, повышение квалификации, создание условий для закрепления молодежи в отрасли, развитие жилищных программ для работников ИСК

Источник: разработано автором.

ПРИЛОЖЕНИЕ Д



**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕРТОЛОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ВСЕВОЛОЖСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

188650, Ленинградская область, г. Сертолово, ул. Молодцова, 7/2
т/ф. 593-29-02, e-mail: mosovdep.sert@mail.ru

от 06.03.2026 г.

СПРАВКА

О внедрении результатов
диссертационного исследования

Материалы диссертационного исследования Третьякова Владимира Александровича на тему: «Дифференцированное стимулирование инвестиционно-строительного комплекса в региональном развитии» используются в работе Муниципального образования г.Сертолово.

С целью решения актуальных задач повышения эффективности государственного и регионального управления, направленного на сбалансированное пространственное развитие Ленинградской области принято решение:

1). Об использовании методики комплексной оценки влияния ИСК на региональное развитие в качестве диагностического инструмента для мониторинга состояния инвестиционно-строительного комплекса Ленинградской области, выявления «слабых звеньев» и обоснования приоритетов его поддержки;

2). О практическом применении механизма дифференцированного стимулирования ИСК, включающего типовые пакеты мер («Индустриализация», «Инфракапитал», «Точка роста») для формирования и корректировки стратегии социально-экономического развития Ленинградской области и национальных проектов (в частности, «Жилье и городская среда»).

Материалы диссертации Третьякова В.А. отвечают актуальным задачам и запросам развития Ленинградской области и способствуют разработке программ по эффективному социально-экономическому развитию региона.

Заместитель председателя Совета депутатов МО Сертолово
Кандидат педагогических наук, доцент



М.С.Матусевич

ПРИЛОЖЕНИЕ Е

В объединенный диссертационный совет
по защите диссертаций на соискание
ученой степени кандидата наук
99.2.126.02, созданный на базе ФГАОУ
ВО «Балтийский федеральный
Университет имени Иммануила
Канта», ФГБОУ ВО «Новгородский
государственный университет имени
Ярослава Мудрого»
170003, Великий Новгород, ул. Б. Санкт-
Петербургская, д. 41

Справка о внедрении

Настоящей Справкой подтверждаем, что результаты диссертационного исследования Третьякова Владимира Александровича на тему: «Дифференцированное стимулирование инвестиционно-строительного комплекса в региональном развитии» обладают актуальностью, представляют научно-практический интерес и использованы в учебном процессе профессиональной подготовки и курсов повышения квалификации по программам обучения «Гражданское строительство», «Промышленное строительство» в Северо-Западном институте технологий и корпоративного управления (СЗИТКУ)

Директор



Соловьева Л.В.

10.03.2026

ПРИЛОЖЕНИЕ Ж

Ассоциация профессиональных организаторов работ в строительной отрасли

Место нахождения: 196128, Санкт-Петербург, пл. Чернышевского, д. 5, литера А, помещ. 3-Н

ОГРН 1237800014077, ИПН 7810971236, КПП 781001001

тел.: (812) 251-53-68, e-mail: info@porso.ru

Исх. № 07 от 03.03.2026 г.

В Объединенный диссертационный совет по защите диссертаций на соискание ученой степени кандидата наук, на соискание ученой степени доктора наук 99.2.126.02 на базе ФГАОУ ВО «Балтийский федеральный университет имени Иммануила Канта» и ФБГОБУ ВО «Новгородский государственный университет имени Ярослава Мудрого»

170003, Великий Новгород, ул. Б.Санкт-Петербургская, д.41

СПРАВКА

о внедрении результатов диссертационного исследования

Разработанная в диссертации Владимира Александровича Третьякова на тему «Дифференцированное стимулирование инвестиционно-строительного комплекса в региональном развитии» методика комплексной оценки современного инвестиционно-строительного комплекса Российской Федерации на основе субиндексов применяется в деятельности Ассоциации профессиональных организаторов работ в строительной отрасли (далее – Ассоциация ПОРСО) при подготовке предложений по проектам нормативных правовых актов Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, а также государственных программ по вопросам, связанным с инвестиционно-строительной деятельностью.

Предложенный соискателем механизм дифференцированного стимулирования, включающий типовые пакеты мер «Индустриализация», «Инфракапитал», «Гочка роста», успешно используется при реализации программ профессиональной переподготовки и аттестации членов Ассоциации ПОРСО, в том числе с участием автора.

Материалы исследования Третьякова В.А. способствуют повышению эффективности деятельности Ассоциации ПОРСО в реализации её основной цели – повышению эффективности профессиональной деятельности специалистов в строительной отрасли.

Настоящий документ рассмотрен и одобрен на заседании Совета Ассоциации ПОРСО 3 марта 2026 г., протокол № 2.

Директор
Ассоциации ПОРСО



В.И. Корпунов